La Habitacion Popular

BOLETIN DE LA COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS



LEY 9677

Número 13 — Buenos Aires — Diciembre de 1936

COLABORADORES

Dr. CARLOS M. COLL
Dr. JUAN F. CAFFERATA
Ing. CARLOS WAUTERS
Ing. BENITO CARRASCO
Prof. NICOLAS ROSSI
Dr. NICOLAS LOZANO
Dr. JOSE ANTONIO MONZON
Arq. ERNESTO E. VAUTIER
Sr. BENJAMIN F. NAZAR ANCHORENA
Dr. AMADEO E. GRANDI
Dr. ROMULO B. TRUCCO
Dr. LEONIDAS ANASTASI
Dr. ALEJANDRO RUZO
Dr. GREGORIO ARAOZ ALFARO
Dr. CARLOS J. RODRIGUEZ
Dr. ANGEL ACUÑA
Dr. GERMINAL RODRIGUEZ
Ing. ICILIO CHIOCCI
Ing. ARCADIO AVENDAÑO
Dr. FLORENTINO F. BUSTOS
Tte. CORONEL FELIX RODRIGUEZ LOZANO
Dr. RUFINO COSSIO (HIJO)
Tte. CORONEL RAUL L. MARINE
Dr. FRANCISCO PADILLA
Ing. JOSE ALFONSO PERALTA
Dr. MARCELO CORNEJO TORINO
Dr. ANTONIO ORTELLI
Dr. DANIEL GONZALEZ PEREZ
Dr. MIGUEL DE LOS RIOS
Ing. ADRIAN GARCIA DEL RIO
Dr. EMILIO B. FLORES
Dr. SEVERO VERA
Sr. SANTIAGO J. ORTEGA
Dr. OSVALDO LOUDET
Dr. AGUSTIN J. GHIGLIANI
Dr. L. S. ROWE
Ing. CESAR A. TREBINO

Dr. ALFREDO O. RAFFO
Ing. LUIS BAZAN
Dr. ERNESTO RESTELLI
Arq. ALEJANDRO CHRISTOPHERSEN
Sr. ENRIQUE UDAONDO
Dr. ROMULO AMADEO
Dr. MIGUEL SUSINI
Arq. ALEJANDRO E. MOY
Dr. PEDRO MARTORELL
Gral. EDUARDO WEISS
Sra. CARMEN S DE PANDOLFINI
Dr. ALEXANDER W. WEDDELL
Dr. ADELQUI CARLOMAGNO
Prof. JUAN PABLO DIAZ GOMEZ
Dr. VICENTE FIDEL LOPEZ
Sra. M. DORA M. DE LUCHIA PUIG
Monseñor Dr. FERMIN E. LAFITTE
Dr. MARIANO R. TISSEMBAUM
Dr. MANUEL UGARTE
Sr. VICENTE P. CACURI
Dr. ALFREDO L. PALACIOS
Dr. ROMULO ETCHEVERRY BONEO
Dr. AGUSTIN IMPAVIDO
R. P. FEDERICO RADEMACHER
Sr. FEDERICO A. DAUS
Dr. JUAN CARLOS ALVAREZ
Dr. EDUARDO CRESPO
Dr. JUAN LAZARTE
Arq. JULIO CESAR MASCHIO



La HABITACION POPULAR

BOLETIN OFICIAL DE LA COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS

PUBLICACION TRIMESTRAL

Buenos Aires, Diciembre de 1936 — Número 13

Dr. G. FERNANDEZ BASUALDO
Director
Vocal de la C. N. de C. B.

JAVIER BONIFACIO
Secretario de la C. N. de C. B.

SUMARIO

Pág.

ACTUALIDAD



La HABITACION POPULAR

Diciembre de 1936 Número 13 Dirección y Administración: Maipú 1220

REDACCIÓN

Reflexiones...

Nos es grato y consideramos pertinente publicar la nota que el Sr. Presidente de la Comisión Nacional de Casas Baratas, dirige a los beneficiarios de la Ley 9677, con motivo del año nuevo, en la que refirma conceptos de elevado espiritualismo concordante con los anotados en diversas oportunidades, que hoy adquieren sugerente significación.

La nota dice así:

"A los beneficiarios de la Ley de Casas Baratas.

"Al terminar en las funciones de Presidente —con que por segunda " vez me honraron mis compañeros de la H. Comisión— y al iniciarse el " nuevo año es para mí un deber auguraros, mejor, desearos, el máximo de " felicidad".

"Creed en la sinceridad de mis votos, no quiero con ellos llenar " una fórmula banal, pues reconozco que la felicidad que nos es dado al- " canzar en esta vida solo vale en tanto es preparación de la integral y per- " manente a que aspiramos".

"Permitidme —a manera de reflexiones que os hace quien ha y tiene " honda preocupación por el problema que entraña el alojamiento de la " familia— permitidme, repito, que os dirija estas líneas cuyo contenido " os invito a meditar; me autoriza a ello mis años y mi actuación en " la H. Comisión, modesta, lo declaro, pero animada del más sano patrio- " tismo y sobre todo del más recto y elevado propósito en pro del bienestar " de aquella parte del pueblo que sufre la sordidez del "conventillo" o " del "rancho anacrónico" y la inseguridad del porvenir".

* * *

"Ningún hecho económico o realización material está en conexión más " íntima con la vida espiritual del individuo y del pueblo, como el aloja- " miento de la familia, o sea la "vivienda", dado que el ansia permanente

" e insatisfecha de paz y felicidad que acucia al individuo como a los pue-
" blos —manifestación elocuente de la vida espiritual— tiene en el hogar
" su fundamento primario de realización".

"Nos forjamos sobre la felicidad muchas fantasías o "castillos de ha-
" das"..., "riqueza", "honores", "triunfos"... a veces de fácil conse-
" cución..., "una lotería", "una herencia de Indias", "un padrino influ-
" yente"...; pero en ello no consiste la felicidad esencial, son solo concu-
" rrencias a ella, pues son cosas efímeras, cambiantes y caducas que no lle-
" nan nuestra permanente aspiración..."

"La "felicidad" en su más amplia comprensión y valor constructi-
" vo es un estado espiritual resultante de la seguridad que alcancemos
" de que hemos puesto y ponemos nuestros mayores y sinceros empeños en
" cumplir la ley moral, que eleva y perfecciona al individuo y en lo social
" asegura la unión, mantiene la armonía y refirma la concordia".

... ...

"No digamos que es esto un concepto metafísico abstracto, ideológico,
" sin realización posible en la vida diaria.. porque en grave error incurri-
" ríamos, trabajando con él negativamente en pro de la superación de nues-
" tro pueblo..."

"Apliquemos este concepto a lo que tenemos más próximo inmediato,
" a lo que tenemos más cerca, nuestra propia familia y veremos que como
" emergencia de la Ley moral—cumpliendo el hombre los deberes de esposo
" y padre y la mujer los de esposa y madre—surge en el hogar un estado de
" paz y alegría, de recíproca sinceridad y plena confianza, de mutuo estímu-
" lo y cooperación a fin de vencer los obstáculos y dificultades y triunfar:
" eso es la "felicidad", más aún, la paz de la familia y también del indi-
" viduo".

"Frente a las turbulencias de la anarquía, hija de la carencia de ley
" moral, la serenidad; la confianza plena, la franca sinceridad en oposición
" a la suspicacia y a prejuicios; la sonrisa atrayente y la palabra cordial
" como antídoto contra la duda agraviante y la hosquedad del domador de
" fieras; la lealtad y el mutuo apoyo para cumplir la tarea común, como
" repudio al egoísmo y al ansia de imponer la propia personalidad, aunque
" sea dejando a la vera del camino decepciones, enconos y malquerencias,
" que lejos de construir destruyen y de elevar deprimen..."

"La "felicidad" es producto del amor y el amor es el cumplimiento
" del deber con nuestro prójimo, que y por extensión, el amor a Dios, se-
" gún los Libros Santos, consiste en que observemos sus mandamientos y és-
" tos no son pesados, cuando se los cumple con fervor y para serle gratos..."

"La "felicidad" es un estado del alma que se lo crea uno mismo, con "su esfuerzo tesonero, inteligente, abnegado a veces y siempre fecundo...; " un estado que se lo conquista uno mismo, con ayuda de la Providencia, " se sobrentiende, y no un "don" como el de los cuentos de hadas".

"La "felicidad" es terreno propicio para la germinación de la "paz"; " virtud eminente que infunde en el ánimo la tranquilidad y el sosiego dia- " metralmente opuestos a la turbación y al trastorno o desconcierto de las " pasiones humanas no contenidas, y que constituye, por otra parte, un " anhelo permanente del espíritu y corazón humanos en tan alto y decisivo " grado que, satisfecho, les da un equilibrio, una centración efectiva en " su Creador.

... ...

"Os invito, repito, a meditar estos conceptos, a fin de que trazando " un programa de vida trabajéis empeñosamente la felicidad de vuestro " hogar".

... ...

* * *

"Muchos factores y circunstancias, que sería largo detallar e inopor- " tuno anotar en estas líneas, ha influído y determinado que los padres o " cabezas de familia descuiden este fundamental trabajo y así observamos, " como hecho muy próximo a lo normal, un relajamiento, más exacto, un " debilitamiento de los vínculos que deben formar la unidad perfecta de " la familia".

"Esos vínculos deben ser robustecidos, es absolutamente necesario, y " mantenidos con la tensión y elasticidad adecuadas para que en vuestros " hogares reine la felicidad a que aspirais y que, cordialmente, os deseo".

"Este robustecimiento, en el orden moral, es un complemento tan ne- " cesario de nuestra Ley de Casas Baratas como, en lo material lo es la prác- " tica del "cooperativismo" aplicado al consumo, y de la previsión social " seguros para los casos de enfermedad, muerte, falta de trabajo.

... ...

"Os invito a que trabajéis la felicidad de vuestro hogar por el cultivo " de: las virtudes domésticas en la madre; de la austeridad y fundamental " concepto de la responsabilidad en el padre; el respeto afectuoso y cons- " ciente de los hijos; de la preparación de los jóvenes para el trabajo fe- " cundo y creador y para el ejercicio del civismo en su elevada compren- " sión...; porque ello al crear un estado de orden, disciplina y dependen- " cia, conscientemente aceptados, comportan un equilibrio armónico, estable

" y cierto, que da confianza y serenidad, dulzura y tolerancia, alegría y " energía para la lucha".

... ...

"De los hogares—así formados—"pletóricos de jubilosa alegría",—repi- " to palabras de un eminente hombre público—se elevarán emanaciones de " felicidad que, condensadas, darán para nuestra Patria, a manera de llu- " via fertilizante, la paz fecunda y gloriosa que, al par que permita el la- " boreo de nuestros campos y la transformación industrial de nuestras ma- " terias primas, estimule el amor al estudio y al progreso y sobre todo man- " tenga como objetivo esencial la refirmación de la familia argentina en el " hogar propio que es a lo que propende la Ley N°. 9677".

"Quedo vuestro servidor"

Buenos Aires, Enero 1° de 1937.

Juan Ochoa



COLABORACIÓN

El Problema Médico de la Habitación en el Campo (1)

Por el Dr. Juan Lazarte.

Los problemas médicos van extendiéndose y multiplicándose a medida que la Medicina avanza descubriendo nuevas causas de enfermedades o sacando de sus cuestiones antiguas, nuevas interpretaciones.

La Medicina de nuestros días salió definitivamente del cuadro clásico del curanderismo para tomar por dos nuevas sendas: la previsión en el orden colectivo y la especialización en el científico. Con la adquisición de la primera el progreso es manifiesto pues descubiertas y combatidas las causas que producen la morbilidad y la mortalidad, éstas que son efectos, disminuyen, dando lugar a un ahorro de economía y de dolor que beneficia por igual colectividad e individuo. Con la segunda la certeza del diagnóstico aumenta como las ventajas de una rápida y pronta curación.

Es evidente que las enfermedades no obedecen siempre a causas microbianas, traumáticas, hereditarias o desconocidas. Muchas veces menester es encontrar sus orígenes en los fenómenos generales del convivir social, es decir, ambientales (ambiente condicionador de la patología) y es evidente que la miseria, por ejemplo, influye poderosamente sobre la génesis y evolución de toda la patología individual.

Es por ello que siguiendo el camino ya trillado por otros observadores, hemos querido estudiar, en lo posible y limitado de nuestros medios, la influencia de la vivienda sobre las masas de pobladores de las campañas e influencia en sus relaciones con la Medicina, de la población agraria y semi rural que vive en llanuras feraces, ricas por el trabajo y sumamente productivas, casi diríamos privilegiadas dentro de la esfera Nacional.

Para el estudioso del problema el primer inconveniente es que no existen estadísticas verdaderamente orientadoras.

Se ve en los pueblos de nuestra provincia —más en el norte— que las construcciones modernas no han llegado a cambiar totalmente el antiguo

(1) Trabajo aprobado por el primer Congreso de Medicina Social reunido en la Facultad de Medicina de Rosario el 30 de Octubre de 1936.

aspecto general. Las perspectivas de las "estaciones" se establecen a base de un núcleo central de casas y habitaciones discretas y en torno, otras numerosas formadas por ranchos de los más lastimosos aspectos, condicionado, por supuesto, por el estado económico.

Nuestro examen consistió en observar cerca de dos millares y medio (2.445) ranchos desparramados entre las poblaciones de una línea que va por el Este desde la ciudad de Coronda hasta el pueblo de San Lorenzo y por el Oeste desde Cañada de Gómez hasta San Jorge (2).

Un rancho en nuestra región es una habitación de tres por cinco, algunas de tres por cuatro o por dos, cuyas paredes son de barro y de paja y cuyo techo es del mismo material, con puerta y a menudo ventana. Cuando las tiene son de 0.50 por 0.50, sin más piso que la tierra. Suele tener una pequeña cocinita al lado; a menudo está desprovista de ella.

Las condiciones sanitarias

¿Cuáles pueden ser las condiciones sanitarias de estas habitaciones humanas? Ya el hecho de hablar de condiciones sanitarias de estas viviendas produce hilaridad. Francamente se puede decir que no existen.

De los 2.445 ranchos que forman mi pequeña estadística, 1980, es decir, el 81 o|o estaban en pésimas condiciones, aunque algunos centenares tenían pintadas las paredes y cubierto con zinc el techo.

2.322 usan de pequeños pozos para sacar agua, el resto no tenían ni eso...; 2.259, es decir, un 92 o|o tenían algo que podemos llamar "servicio" formado por 4 paredes, muchas veces sin techo, y un pozo...

Puede calcularse que estos ranchos estaban habitados por más de 15.000 personas. Por supuesto, sin instalación de alumbrado, gas, aguas corrientes, cloacas, etc. Las puertas por pieza en un término medio son una y las ventanas menos de una. En general los ranchos tienen un porcentaje de más de un 20 o|o sin ventanas.

Este triste aspecto es el panorama de la habitación de los núcleos campesinos de estaciones y pueblos de donde saldrán las bases de población de la provincia y en más o en menos de la Nación entera.

---

(2) Las poblaciones son las siguientes: Coronda, Arocena, San Fabián, Barrancas, Monje, Maciel, Gaboto, Timbúes, Aldao, Serodino, Clarke, Díaz, Casalegno, Irigoyen, Gálvez, Rigby, Larechea, Oroño, Oliveros, Lucio López, Salto Grande, La Salada, San Lorenzo, Totoras, Larguía, Classon, San Genaro, Centeno, Las Bandurrias, Cañada Rosquín, Las Parejas, Las Rosas, Los Cardos, El Trébol, Carlos Pellegrini, San Jorge.

En estos alojamientos vive la población criolla, en su mayoría. Son los descendientes de nuestra población verdaderamente autóctona y de las primarias mezclas que sostuvieron nuestra organización y vitalidad durante el siglo XIX, población que en esas condiciones es al mismo tiempo diezmada por la tuberculosis, la sífilis, alcoholismo y esa otra lacra nacional: la incultura.

La vivienda del chacarero

La misma zona geográfica a que hacíamos referencia es además una región eminentemente agraria habitada por chacareros que pueden ser propietarios o arrendatarios.

Estancias esparcidas de aquí y por allí cierran las clases de moradores.

En esta extensa superficie la mayoría son arrendatarios. Estos pueden calcularse en un 70 o|o. Todos sabemos que el arrendatario tiene por una ley agraria la opción a quedarse cuatro años en un mismo lugar como mínimo. Vale decir, que se renuevan los contratos cada cuatro años. Después de esta fecha el dueño de la tierra le puede echar si no quiere renovar el contrato y el chacarero se encuentra desalojado.

La misma ley agraria no permite a los colonos arrendatarios hacer casas en la tierra que trabajan, pues reconoce sólo indemnizable una pieza de barro y cocina, indemnización que en la práctica no se realiza nunca, pues es tan enorme la diferencia entre el costo de los materiales y cuanto le pagan, que prefiere deshacer y con el mismo material edificar en otra parte.

Esta ley y condición, hacen que todas las gentes productoras de buenas razas y trabajadoras, no puedan tener habitaciones y casas sanas y buenas, pues cada cuatro años tiene que destruirlas y cambiarse, ya que existe en los grandes latifundios la rotación de los cultivos en todos los campos.

Es sabido que algunas familias viven diez y más años en un mismo lugar, pero no son la regla. Entre 30 colonos arrendatarios a quienes extendí preguntas al respecto, 16 hicieron en sus continuas mudanzas, cinco veces la casa, lo que representaba una suma cercana a diez mil pesos, con lo cual se puede levantar, en el campo, con el conocido ahorro de los gastos, una modesta casa de material infinitamente mejor que las chozas que abandonan periódicamente.

El obligatorio y compulsorio, muchas veces, cambio de chacras, hace que el espíritu y la incapacidad material impidan construir buenas habitaciones y así la chacra puede decirse que es un rancho o agrupación de ranchos de primera categoría. Los chacareros de estas regiones hacen sus viviendas en grupos de ranchos. Tres o cuatro alineados con una pequeña cocina y un galponcito hecho de la misma factura que el rancho criollo. El material de las paredes, es barro, el del piso, tierra. Hablar aquí como allá de cielo

rasos y revestimiento de las paredes es inútil, pues no existen. Cada chacra tiene su pozo de agua y su pozo negro. En las habitaciones, pequeñas ventanas se abren para cualquier lado en cada pieza. En general ni la luz ni la ventilación es apropiada. Los peones viven lo mismo y a menudo peor. Cuando las cosechas se recogen, los juntadores de maíz que vienen del norte, son alojados en galpones improvisados en chozas de caña y corrientemente como las bestias.

Existe otra clase de colonos, los pequeños propietarios que después de esfuerzos inauditos y penurias sin fin, compran a precios enormes sus tierras y pueden levantar sus pequeñas casitas. Las hacen de acuerdo a sus gustos y un poco mejor que sus antiguas viviendas. Tampoco llenan condiciones adecuadas desde el punto de vista de habitaciones higiénicas y modernas. Les falta luz. No tienen aberturas correspondientes. Los mismos chacareros se las construyen, muchas veces. Hacen cuanto pueden y serán las habitaciones de sus hijos.

De tal análisis podemos deducir que la vivienda campesina desde el punto de vista médico y social es impropia, abandonada e insuficiente.

Se nos podrá decir que el problema de la habitación en el campo es menos trágico que en las ciudades con sus miles de conventillos superpoblados, sucios, sin luz y sin aire. Es verdad. Las condiciones externas, aire, luz, sol, no mejoran del todo la habitación, sólo la hacen menos peligrosa. En el campo el contacto directo con la naturaleza salva mucho pero deja subsistente el problema higiénico.

La habitación socialmente es un elemento de cultura y civilidad y de resconstrucción colectiva cuando es buena. El hombre se siente unido a ella cuando es algo más que la choza, cuando es algo más que la toldería.

No ha sido inventada solo para la defensa exterior del individuo, ni construída solo contra la intemperie, forma parte de la vida y de la cultura. La buena habitación es un elemento de prolongación y protección vital, de superación y mejoramiento humano, no sólo material, sino moral. Es necesario asegurar a todas las familias y seres las mejores condiciones para ello.

Es ridículo pensar o propagar la idea de que cada obrero o chacarero con sus ahorros podrá construir su casa. Esto es un absurdo económico. El porcentaje de obreros campesinos que llegará a construir su casa será el 2 o|o y el de los chacareros tal vez lleguen al 10 o|o. Es imposible pretender abarcar y solucionar este problema desde un punto de vista individual. Un ejemplo es harto elocuente. Nosotros los médicos que estuvimos en buenas condiciones económicas en otros años, no hemos logrado tenerlas; el porcentaje de médicos que tienen casa propia en esta ciudad del Rosario, ganada con su trabajo, no pasa del 25 o|o y en el porvenir será mucho menos.

Necesitamos que se construyan en el país por lo menos medio millón de casas individuales y colectivas. En la zona a que hacemos referencia cerca de seis mil, pues como se puede ver, el problema de la mala habitación no se refiere sola a la chacra o al peón, sino también a muchas que ocupan gentes de las clases medias y que son impropias. No vaya a creerse que todo el problema sanitario lo hacemos recaer en la habitación mala; no. ¿Qué haríamos con casas buenas si un peón gana $ 30 mensuales? Las habitaciones buenas deben estar al alcance de lo que se gana. Los problemas se unen y encadenan. **Pretendemos medicalmente buenas casas y un Standard de vida superior.** Sólo en esta real armonía la habitación sana tiene un alto significado médico y social.

El problema de la habitación no puede separarse de los problemas del trabajo y de la previsión.

Mortalidad y morbilidad en los sectores ranchos y malas habitaciones.

Es perfectamente sabido que en los ranchos ha de encontrarse las más altas cifras de la mortalidad en general y sobre todo la infantil. En este capítulo las cifras de las campañas se aproximan a las de los conventillos de Avellaneda, Buenos Aires, Córdoba...

Las familias que viven en ranchos tienen una doble mortalidad que las que viven en casas a las cuales corresponde una persona por pieza. Por supuesto que como causa de tales fenómenos entran muchos factores que llamaríamos coincidentes.

Relación entre las condiciones de habitación y enfermedad

Es un hecho conocido que las más bajas cifras de morbilidad se encuentran en los sectores ciudadanos y rurales donde las construcciones son buenas y están de acuerdo con las ideas modernas sobre edificación. Las más altas se encuentran en el campo en las ranchadas de orillas de los pueblos y estaciones. Está perfectamente comprobado en enfermedades del aparato respiratorio como en dolencias gástricas e igualmente en la sarna, para tocar todos los extremos.

"Grosso modo" las malas condiciones de habitación cooperan en el aumento de las enfermedades. Las más altas cifras de morbilidad coinciden siempre con la mala vivienda.

En Inglaterra disminuyó en un 34 o|o su alta mortalidad tuberculosa coincidiendo con las construcciones de numerosas viviendas que reemplazarán a las malas antiguas. De Italia se puede decir lo mismo.

Nadie podrá olvidar este factor importantísimo en la morbilidad societaria.

Este conjunto de pueblos que hemos mencionado es una zona privilegiada de la república, produce una enorme cantidad de riqueza que no está de acuerdo con la calidad de la vivienda ni con el estado de alimentación y cultura de la masa de población.

En las estaciones de estos pueblos se embarcan anualmente cientos de miles de quintales de trigo, maíz, lino, etc., cifras enormes de las cuales una mínima parte queda en la región y el resto se filtra por contribuciones directas o indirectas a empresas principalmente extranjeras.

La mala vivienda de los campos argentinos no es debida a la falta de riqueza a una carencia de producción, sino a una mala distribución de esta riqueza. De otra manera alcanzarían para que el chacarero tuviera su casa y el trabajador campesino sus habitaciones estables, limpias y sanas...

El problema de la vivienda campesina es biológico y social. La familia humana necesita habitaciones buenas, sanas y bellas para el desarrollo adecuado de la salud en los niños y adultos, para estímulo y armonía en el vivir. La mala habitación tiene una pésima influencia en el desarrollo de la vida corporal como mental. Es un factor importante en la propagación de las enfermedades, aunque no es todo, es una determinante que siempre se encuentra con el más elevado porcentaje de tuberculosis, por ejemplo, lo mismo en las ciudades que en los campos.

La vivienda malsana no sólo influye negativamente en la salud y en la vida sino que ella misma, repetimos, es causa de propagación de enfermedades.

Para nosotros, los médicos, la mala habitación y el rancho, concretamente en el campo, son contrarios a nuestra misión no solo en el prevenir sino también en el curar.

En un rancho no se puede atender adecuadamente enfermedades pulmonares o infecciosas de adultos o niños. Sin embargo, así lo hacemos y muchos de nuestros sinsabores y contrastes profesionales hay que buscarlos en la miseria, mala habitación y pésimas condiciones biológicas y sociales.

En un rancho no se puede atender debidamente un parto; en las chacras tampoco. El médico campesino necesita hacer en el terreno terapéutico verdaderas proezas. Así en los múltiples aspectos de la patología.

Claro que en la realidad se presta atención a todas las enfermedades inclusive a las infecciosas, porque no hay otro remedio, pero los médicos comprendemos que en bien de la salud pública y de la disminución de la mortalidad esto no puede seguir así, ni aceptarse sin protesta. Señalamos la necesidad de modificar fundamentalmente las condiciones de los ranchos y chacras de arrendatarios destruyéndolos para siempre porque no podemos aspirar a una gran salud y a una gran cultura mientras el rancho sea la habitación nacional de grandes masas de trabajadores.

Tales ideas siempre han sido atributo de nuestros grandes médicos. Decía hace algunos años el Dr. Antonio Barbieri: "Es realmente desalentador y hasta es una ironía emprender una campaña de saneamiento higiénico y de vigorización de la raza cuando se tropieza con el triste y vergonzoso espectáculo de las rancherías en que la sensación del hogar, de la higiene elemental y la noción de civilización se pierden en cuadros de miseria, de pestilencia, de desamparo. Este problema del saneamiento de la vivienda y de la sustitución del rancho debe ser primordial para todo gobierno que pretenda en su programa el progreso de su provincia y la elevación del nivel social de las clases proletarias" (3).

Sintetizando podemos probar que las tres cuartas partes de nuestra población rural vive en habitaciones que son impropias para viviendas. Que esto contribuye a aumentar la morbilidad, la mortalidad general y sobre todo la infantil y en especial la tuberculosis. Que la mala habitación perjudica el tratamiento adecuado de las enfermedades. Que la influencia de la vivienda en la salud y cultura es evidente.

Proponemos las siguientes conclusiones:

1°. Que la construcción de nuevas viviendas es un problema urgente sanitario.

2°. Que debe ser abordado cuanto antes por todos los caminos posible

3°. Que hay que estudiarlo con criterio técnico-sanitario dentro de un plan general de conjunto, teniendo en cuenta todos sus factores.

4°. Que es imprescindible abordarlo y resolverlo cuanto antes para saneamiento de la población campesina.

5°. Que su solución está unida a la alta mortalidad y morbilidad del campo de nuestro país.

---

(3) Conferencia Sanitaria 1923.



Salud y Habitación

Por el Arq. Julio César Maschió.

En el momento en que, trascendentales problemas sociales de salubridad pública trátanse de solucionar superficial y parcialmente, es oportuno abordar el tema y ahondar su estudio desde el origen, para establecer sus causas y hallar la verdadera clave.

Ha recrudecido en la actualidad una muy justa y seria preocupación para determinadas clases de enfermedades contagiosas que atacan la salud pública, y que hacen, muy especialmente en el ambiente de los menesterosos, verdaderos estragos; contra ellas se dirigen estadísticas y facultativos; se plantean y debaten sendas soluciones al respecto; se aconsejan medidas de profilaxis; instituyense cruzadas para combatirlas y se fundan dispensarios e institutos de especialidades.

Intenciones, desde luego, muy dignas, pero que constituyen paliativos circunstanciales de mayor o menor eficacia, que no alcanzarán jamás el fin a que se aspira y que se quiere lograr.

¿De qué valen, en efecto, todas las manifestaciones de la ciencia, todas las medidas de precauciones, si las miras no convergen hacia el foco de esas enfermedades? No se conseguirán los efectos deseados, si no se extinguen las causas; ineficaz resulta luchar contra las ramificaciones del mal si no se lo combate y ataca enérgicamente en sus raíces.

Obvio es demostrar que los gérmenes de las enfermedades y epidemias hallan su nido en las viviendas malsanas, donde encuentran campo muy propicio para desarrollarse y extenderse.

Los conventillos — para referirnos a la clásica morada de los pobres en la zona céntrica de nuestra ciudad — encuéntranse al margen de toda condición higiénica, a la par que moral.

Numerosas familias indigentes están obligadas a vivir en la mayor promiscuidad, en piezas húmedas, oscuras y desprovistas de aire, en las grietas de cuyas paredes, así como en los apolillados tirantes de madera del techo, anídanse incontables microbios y gérmenes de enfermedades, y cuyos patios, angostos y mal ventilados, atestados de cocinas-roperos, funcionan de sala común y reciben toda clase de residuos, y los miasmas de las sucias letrinas, intoxican la atmósfera propagando por el vehículo de los numerosos insectos, el contagio de eventuales males en la vecindad. La tuberculosis y la tisis siempre existen en tales casas, la salud de sus moradores está continuamente en peligro.

La existencia de numerosos conventillos en el centro de la ciudad y aun en el denominado barrio norte, en el que alternan sus humildes y rústicas

estructuras con las de las suntuosas y señoriales residencias, constituyen un verdadero anacronismo en nuestra gran metrópoli. A la par que son verdaderos adefesios que perjudican la estética de nuestras calles, son ante todo, como notoriamente se ha dicho, focos de infecciones por las pésimas condiciones higiénicas en que se encuentran.

Abogar por la demolición de estas casas es el punto de partida de cualquiera cruzada de salubridad, es establecer la piedra fundamental sobre la que descansará firmemente el edificio vital y saludable de la población; destruyendo estos centros de contagio, se logrará, ventajosamente mejorar las condiciones higiénicas de la urbe, que encontrará luego un eficaz complemento en las medidas auxiliares de profilaxis.

Dedúcese, como antítesis de lo que antecede, que la higiene doméstica es la base de la salubridad pública; a ella, pues, tienen que converger todas las atentas miradas, debe dedicársele toda preocupación por tratarse de un problema de la mayor trascendencia.

El mejoramiento de la habitación obrera y, en general, de las personas de pocos recursos que necesitan vivir en las ciudades, es una gran garantía para el mantenimiento del orden social, es el cimiento sobre el que se levanta el edificio cívico.

En consecuencia, hay que hacer de la habitación del obrero una morada agradable y atractiva que le proporcione la mayor salubridad, comodidad y bienestar; que le ofrezca un ambiente apropiado para criar a sus hijos, que le haga sentirse feliz en sus horas de descanso. Se conseguirá así, también, la elevación de sus condiciones morales, pues se evitará frecuente las tabernas y otros lugares en que se pervierte el espíritu y se malgasta el dinero.

Evidente es, que la solución por excelencia de tan importante problema, es la formación de barrios o ciudades-jardines en los suburbios de las grandes metrópolis, inteligentemente estudiados y trazados por modernos urbanistas, sobre vastas superficies de terreno, que constituyen hermosos conjuntos que brindan abundancia de salud, de comodidad y de recreo.

En ellos la vida se desarrolla sana y fuerte, principalmente en los niños, reduciéndose así en un porcentaje mínimo, la mortalidad infantil; los obreros moran en un ambiente que los vigoriza, haciéndolos aptos para el trabajo, que resulta más eficiente; la familia—célula de la sociedad—crece y se desarrolla en una atmósfera saludable, atractiva, cómoda y de felicidad.

Préstanse estos barrios al desarrollo de una arquitectura original y variada que contrasta con la fría y monótona de las ciudades: casitas y chalets aislados, con sus alegres techos de teja roja, sus pórticos y aleros, sus paramentos de ladrillo y cal, sus atrayentes y floridos jardines cuyo verde envuelve las pintorescas casitas, dándoles una fisionomía particular y agra-

dable; y ofreciendo bellos efectos de color que condicen y armonizan con el lugar en que se levantan.

Un buen trazado de calles con árboles frondosos, hecho con criterio, constituirá el sistema arterial de este simpático conjunto, en el que además se preven, hábilmente ubicados, espacios libres para ornamentación y recreo, dotados de árboles, de plantaciones y flores destinados a esparcimiento y práctica de deportes y juegos, pues cuentan con campos de tennis, golf, piletas de natación al aire libre, rodeadas de praderas; en fin, todo lo que, acercando al hombre a la naturaleza, le brinda a manos llenas los beneficios del sol, del aire, del verde y de la holgura.

Complementan estos barrios, pabellones comunes para conferencias, diversiones, cantinas maternales, etc.

Indudablemente, compete a Inglaterra el honor de haber creado las ciudades-jardines en las afueras de las grandes poblaciones, 30 años ha, como fruto de la constante preocupación por el mejoramiento de la vivienda de la clase obrera. Justo orgullo inglés, son las ciudades-jardines de Letchworth, Hampstead, Bourneville, etc.

Otro tipo de barrios o, mejor dicho, de aldeas, son las que tienen origen en el axioma: una morada saludable y cómoda es un factor muy importante que contribuye eficazmente a conservar al obrero en excelentes aptitudes para el trabajo.

Así lo han entendido un número crecido de Compañías Industriales que, teniendo establecidas sus fábricas a gran distancia de las ciudades, han suministrado a sus empleados y obreros, casas adecuadas, construídas en la vecindad de los mismos establecimientos, formando hermosas y bien trazadas aldeas, que cuentan, además, con escuelas, iglesias, y asimismo con lugares de diversión y recreo.

Estas inversiones de dinero por parte de las Compañías Industriales le son ampliamente compensadas, pues, la mejor salud y estado físico y moral de sus empleados y obreros, por el óptimo albergue que se les proporciona, redunda en eficiencia del trabajo, en el cual ellos despliegan todas sus mejores aptitudes.

De ahí se deduce que el rendimiento del trabajo, está íntimamente ligado con las buenas condiciones de vida.

Dignas de mención son las aldeas obreras de Leinhausen para los trabajadores de los establecimientos del ferrocarril de Hannover, la aldea obrera de Brandeisl, a tres millas de Praga, para los obreros de las minas de carbón; la colonia obrera de los establecimientos Varniet a Gaulier cerca de Sedán; la de Compañía Algodonera Lehumann en los alrededores de Turín, etc.

Factores fundamentales para el trazado de dichos barrios son la ubicación, la forma y la orientación del terreno sobre que se levanten.

El terreno será preferentemente elegido en las afueras de la ciudad, pero en suburbios que estén ligados a ella por rápidos y económicos servicios de transportes; o en las cercanías de fábricas, si se tratase de aldeas industriales; donde el aire sea puro, exento de exhalaciones delectéreas que atacan y minan los organismos más robustos. La posición topográfica del terreno es también de suma importancia; el suelo debe satisfacer la primordial cualidad de ser bien seco, o sea alto y con desagües naturales, ofreciendo así seguridades contra eventuales inundaciones producidas por fuertes y abundantes lluvias, como sucede en algunos alrededores de esta Capital; sabido es, que donde existe humedad, no puede haber salud.

Un estudio de las condiciones climatológicas de la localidad elegida nos hará conocer el rumbo mejor hacia el cual deben dirigirse las casitas para que las habitaciones reúnan las máximas condiciones de salubridad. Una buena orientación permite un perfecto asoleamiento y ventilación de los ambientes de las casas, y de las calles del barrio. Se tendrá también en cuenta, la dirección de los vientos constantes, pues fuera de ésta, deberá seleccionarse el terreno, para que aparte de las molestias que ello ocasiona, el aire del barrio no se contamine con el polvo, el humo de las chimeneas y los gases de la combustión.

La elección del tipo de casas depende también de una serie de circunstancias; diremos ante todo, que el tipo más deseable es el de las casas individuales, donde se desarrolla independientemente la vida de una o dos familias; si bien es sabido que no siempre es realizable este hermoso plan por el alto costo que ello encierra.

El estudio de los planos se hará detenidamente para que éstos se ajusten a las necesidades de los futuros ocupantes de las casas y condigan con su modo de vivir; de determinadas distribuciones elegiráse la que pueda ejecutarse más económicamente, haciendo, bien entendido, abstracción de los materiales, que deberán ser tales que aseguren una buena y sólida construcción. Deberá preverse una conservación fácil y económica por sus ocupantes, y se estudiará cuanto concurra para que ésta pueda ser muy fácilmente mantenida en estado de aseo.

Se evitarán para este fin placards y recovecos; los intersticios que puedan ser receptáculos de insectos, y por consiguiente, los contramarcos y los zócalos de madera, o cuando más, limitando estos últimos con los respectivos pisos de pino tea, solamente a los dormitorios; cuartos de baño cómodos con bañaderas embutidas a fin de evitar rincones antihigiénicos y difíciles de limpiar.

La arquitectura racional — tratada con sano criterio — en lo que concierne a higiene y economía nos ofrece bellos ejemplos para el tipo de construcción que nos ocupa. Paredes exteriores e interiores lisas y blanqueadas, de fácil y económico mantenimiento; grandes ventanas, próximas a los cielorasos, por donde se inunda de sol y aire las habitaciones, alegrando la vida que en ellas se desarrolla; cielorasos simplemente enduidos, sin garganta; puertas lisas, etc.

Número de habitaciones: dos y tres, además de la sala común, de dimensiones tales que aseguren un buen cubaje de aire para cada morador y su renovamiento fácil.

Cada casita debe, además, disponer de espacios libres al frente, y de jardines, cuya vegetación sobre los blancos muros de la fachada constituyan un mayor valor decorativo de los mismos, y al fondo, para recreo, tendederos de ropas y plantación de hortalizas.

No siempre es posible desarrollar estos bellos programas con la amplitud que requieren, ya sea por la elevada inversión que ellos importan, ya sea cuando trátase de favorecer a la clase obrera que por razones de su trabajo está obligada a vivir en la ciudad.

Preséntase entonces las solución de la casa colectiva, constituída de varios pisos, con numerosos departamentos por piso.

Se edifican de preferencia sobre parques, y generalmente en varios cuerpos de edificios, aislados o separados entre sí por grandes y espaciosos patios que aseguren una perfecta aereación e iluminación de todos los ambientes, hallándose los destinados a habitación orientados hacia el mejor rumbo.

El proyecto de este tipo de casas debe ser objeto de un cuidadoso estudio, pues deben contemplarse las soluciones más eficaces y satisfactorias a los complejos problemas de orden material y moral que intervienen, soluciones que son fundamentales para que la casa colectiva reuna las mejores condiciones, y responda en un todo al elevado fin para el cual se la destina.

La distribución de los departamentos debe responder a los más modernos conceptos de comodidad, higiene y economía; cada departamento deberá resultar lo más independiente posible, para que completamente reservado se desarrolle en él la vida de sus ocupantes, evitándose malos ejemplos, especialmente en los niños, y aspirando así a un nivel de orden y tranquilidad tan primordial en las viviendas colectivas.

Los patios, en la planta baja, se convierten en agradables jardines arbolados y con césped, sitios de reposo y de juegos infantiles, que dan a la casa un aspecto simpático y de limpieza.

Las azoteas se destinan a lavaderos, tendederos de ropas y servicio de desinfección.

Completa, generalmente, el conjnto una sala de espectáculos, que funciona también de biblioteca y sala de lectura.

Para terminar con unos datos prácticos diré: que en nuestra república, por su especial característica de país de acentuada inmigración, donde por consiguiente encuentran albergue y trabajo las clases obreras de las más distintas nacionalidades y razas — lo que implica evidentemente un sinnúmero de maneras de vivir, pensar y obrar—, paréceme que el tipo de casas más adecuado a adoptarse para morada de dichas clases obreras, es el de la casa individual, donde cada familia puede desarrollar libre e independiente su vida.

Esta diversidad de costumbres, de modos de ser y vivir, muy difícil y a veces imposible de uniformar, no podrían, diferentemente, hallar otra solución que asegure al conjunto de sus habitantes, orden, tranquilidad y confort.

Gran importancia tiene esta solución también desde el punto de vista moral, pues el contacto diario que implica la vida en casas colectivas, de tan heterogéneas manifestaciones de ser, conducirían a inevitables roces, que se exteriorizarían en alteración del orden, malos ejemplos, etc.

Este barrio podría, a mi juicio, encontrar en la parte Oeste de nuestra metrópoli, en las inmediaciones de Villa Pueyrredón, por ejemplo, una excelente ubicación. Sabido es que esta zona es topográficamente la más alta de la ciudad, y por ende seca y saludable. Está unida al centro además de las líneas del F. C. C. A. por numerosos servicios de tranvías, autobús y colectivos.

En sus alrededores existen varias fábricas de tejidos, licores, cigarros, etc., cuyos obreros encontrarían en esa zona un punto ideal para su vivienda.



Precedentes Nacionales y Extranjeros

ANTECEDENTES LEGISLATIVOS ARGENTINOS (1)

PROPIEDADES INEMBARGABLES

PROYECTO DE LEY DEL DIPUTADO NICOLAS REPETTO

Sesión de Junio 13 de 1917.
(Diario de Sesiones, Cámara de Diputados, año 1917, Tomo II, págs. 1218).

El Senado y Cámara de Diputados, etc.

Artículo 1°. — Se declara inembargable toda propiedad urbana de un valor máximo de 5.000 (cinco mil) pesos moneda nacional habitada por su propietario, padre de familia, o por la viuda con hijos menores.

Art. 2°. — Se declara también inembargable toda propiedad rural, con lo adherido al suelo, cuyo valor no exceda de 6.000 (seis mil) pesos moneda nacional, habitada y trabajada por su propietario, padre de familia, o la viuda con sus hijos menores.

Art. 3°. — A los fines de los artículos anteriores se adoptará la valuación practicada por las oficinas respectivas para el pago de la contribución territorial.

Art. 4°. — La excepción de la inembargabilidad que confieren los dos primeros artículos de la presente ley, no podrá ser opuesta cuando se trate de deudas contraídas para adquirir la casa habitación o la chacra, o para edificar, ampliar o reparar dicha casa, o mejorar la chacra. La excepción de inembargabilidad tampoco podrá ser opuesta cuando se trate de deudas contraídas con obreros o jornaleros por cualquier clase de trabajos efectuados dentro de las propiedades raíces, materia de esta ley, sean ellas urbanas o rurales.

Art. 5°. — Se declaran inembargables las ropas de uso del deudor y las de su familia, las camas y sus accesorios correspondientes, los muebles y utensilios de cocina indispensables para la familia; los libros técnicos, de instrucción general y de esparcimiento, así como todas las herramientas e instrumentos de trabajo profesional; el combustible y las provisiones de boca indispensables para dos meses; un arado, una sembradora para trigo

(1) Como quedó expresado en el número anterior, algunos antecedentes legislativos que se publican en esta sección, y otros que aparecerán y que no tratan específicamente de la vivienda, tienen, sin embargo, un nexo de relación con el problema de la "casa-habitación", por lo que juzgamos útil publicarlos.

o maíz, una rastra, seis yuntas de caballos o dos yuntas de bueyes y los arneses indispensables para atarlos al arado, un sulky con los arneses para un caballo; una vaca con ternero, dos cerdos con sus crías y treinta aves de corral; los productos destinados al consumo del deudor provenientes de su propia huerta; el forraje indispensable para mantener durante cuatro meses todos los animales declarados inembargables por la presente ley, y cincuenta quintales de grano para semilla.

Art. 6º. — La excepción de inembargabilidad en favor de bienes raíces, no podrá oponerse para excusar el pago de ninguna deuda contraída antes de la promulgación de la presente ley.

Art. 7º. — Quedan incorporadas al Código Civil todas las disposiciones contenidas en la presente ley, y se darán por derogadas todas las leyes que se opongan a las disposiciones de la misma.

Art. 8º. — Comuníquese, etc.

Nicolás Repetto. — Mario Bravo. — E. Dickmann. — Francisco Cúneo. — A. M. Giménez. — Antonio de Tomaso. — J. B. Justo.—A Zaccagnini. — A. Bunge.

Sr. Repetto. — Señor presidente.

El proyecto de ley que tengo el honor de presentar a la honorable Cámara tiende a aplicar en nuestro país, adaptándolos convenientemente, los principios de una legislación muy difundida en los estados norteamericanos. He reunido en un solo proyecto de ley las principales disposiciones contenidas en dos viejas y conocidas leyes americanas que aseguran a todo padre de familia la propiedad del hogar constituído, con sus muebles y todos los útiles y elementos indispensables para el trabajo personal.

Las leyes americanas sobre inembargabilidad del hogar (''homestead'') y de un mínimo de bienes muebles de uso personal, reposan sobre convicciones muy difundidas en aquel gran país. Se piensa allí que la estabilidad de la familia debe ser asegurada por todos los medios, siendo uno de los más eficaces la adopción de medidas legislativas capaces de impedir la desorganización o destrucción de un hogar, provocada por las deudas insolventables del jefe de la familia. El hogar basado en la propiedad de la pequeña vivienda urbana o de la chacra debe ser eficazmente defendido, porque constituye el nervio de la vida económica y social de los pueblos y el soporte natural del gobierno democrático. Las leyes sobre inembargabilidad de las herramientas, instrumentos o útiles de trabajo personal se fundan en la necesidad de impedir que un trabajador insolvente, al ser despojado de todos sus medios habituales de trabajo, se transforme en un miembro inútil o perjudicial para la sociedad. Tales son las convicciones

en que descansa la legislación americana conocida con el nombre de "homestead".

La primera ley del hogar fué dictada en 1839 por lo que se llamaba entonces la república de Texas, grupo político que se incorporó más tarde a los estados de la Unión americana. Desprendida de Méjico por colonos americanos que habían llegado a dominarla por completo, la república de Texas atravesó en 1837 una crisis muy seria que condujo a la quiebra a numerosos agricultores, colocando sus chacras bajo el martillo del rematador. En tales condiciones, los americanos fundadores de la nueva república, diéronse con mucha premura, una ley cuyas principales disposiciones eran éstas: exceptuar del embargo toda propiedad rural de una superficie no mayor de 300 acres, toda propiedad urbana de un valor inferior a 500 dólares, los implementos agrícolas hasta 500 dólares y todas las herramientas o útiles necesarios para el ejercicio de una profesión.

El pensamiento fundamental de esta ley se difundió rápidamente entre los pequeños agricultores de los estados del norte de la Unión americana, provocando una agitación que duró más de veinte años y que dió por resultado la adopción en casi todos ellos, de una ley semejante. La nueva legislación, al difundirse, se amparó en un principio nuevo: el privilegio del deudor de disfrutar del confort necesario para la vida ("the privilege of the debtor to enjoy the necessary confort of life").

La guerra civil maduró los estados del sur para la misma legislación. A raíz de aquella, numerosos agricultores se vieron arruinados y buscaron una protección contra sus acreedores en la ley del hogar. En poco tiempo, casi todos los estados del sur, pudieron ostentar como los del norte, una ley de "homestead".

Las leyes de excepción de embargo de los diferentes estados de la Unión americana empezaron por substraer al embargo un mínimum de mobiliario doméstico indispensable; agregaron luego los libros, las herramientas o útiles imprescindibles para el trabajo personal, cierta cantidad de provisiones de boca para la familia y la materia prima y el capital indispensable para proseguir el trabajo. Dictadas especialmente para regiones agrícolas, fácilmente se descubre en ellas el propósito de acordar una protección especial a los agricultores, pues, establecen con toda claridad que se hallan exceptuados del embargo los elementos imprescindibles para la explotación agrícola, es decir, las maquinarias, implementos, animales, forrajes, abonos y las semillas indispensables para proseguir la explotación hasta la próxima cosecha.

El "homestead" u hogar protegido contra el embargo consistió desde el primer momento en la casa-habitación con todos sus anexos y el terreno sobre el que se halla construída. Los rasgos fundamentales de esta legislación se han conservado intactos a través del tiempo, siendo ello debido

a que descansa sobre la vieja concepción inglesa, según la cual "la casa de cada hombre es fuerte y santuario a la vez; refugio para cuidar de la vida y defenderse de las persecuciones; asilo que no puede faltar y donde debe nutrirse el sentimiento de la independencia personal, fundamento de las instituciones libres y condición esencial para su existencia".

En muchos estados americanos, el principio de la legislación del "homestead" e inembargabilidad de bienes muebles, se halla consagrado por la misma constitución. En la constitución de algunos estados se consagra el principio de la legislación en términos generales, pero en otros, como por ejemplo el de Indiana, se observa que la constitución, después de establecer los principios generales del "homestead", no desdeña entrar en cuestiones de detalle.

Para mayor ilustración transcribiré literalmente el artículo constitucional correspondiente. Dice así: "El derecho del deudor a disfrutar de las cosas necesarias para la vida será asegurado por medio de leyes adecuadas que exceptúen de la venta forzosa en favor de los jefes de familia un hogar cuyo valor será limitado y definido por la ley y un monto razonable de propiedad personal, cuya naturaleza y valor también será fijado por la ley. La propiedad no debe exceder de 600 dólares, debiendo el propietario residir en ella".

De una manera general, las leyes norteamericanas sobre "homestead", se proponen asegurar contra embargo o venta forzosa la casa-habitación de propiedad del jefe de la familia, las comodidades indispensables para su vida y un mínimum de posibilidades de trabajo. Estudiaremos separadamente cada uno de estos aspectos para determinar la extensión del privilegio, sus excepciones y las condiciones requeridas para disfrutarlo.

El "homestead" o ley del hogar. Propiedades materia del "homestead". La mayor parte de las leyes americanas fijan un valor máximo a las propiedades, urbanas o rurales, susceptibles de constituir un "homestead". El valor máximum de las propiedades rurales oscila entre 5.000 dólares (Nevada, South Dakota y Texas) y 500 dólares (Maryland, New Hampshire y Vermont). Por lo que respecta a la propiedad urbana, el valor máximo varía entre 5.000 dólares (South Dakota, Nevada) y 500 dólares (Maryland, New Hampshire, Vermont). Algunos estados establecen los máximos, no en valor sino en extensión. Florida, Kansas, Minnessota y Wisconsin, fijan, para la propiedad rural, un máximum de extensión que varía entre 160 y 40 acres, sin expresar valor alguno. Estos estados adoptan un mismo procedimiento para fijar el valor máximum del "homestead" urbano: varía entre 1 acre y 1|4 de acre.

La ley del estado de Missouri establece para el "homestead" un valor máximo que guarda relación con el número de habitantes del centro urbano

en que se halla ubicado, valor que disminuye a medida que el centro es más poblado. Esto parecería indicar que esta ley persigue el propósito de estimular las corrientes pobladoras de las ciudades hacia los campos.

Quiénes pueden constituir un "homestead". — En la mayor parte de los estados de Norte América el privilegio del hogar se acuerda solamente al jefe de familia o a su viuda con hijos menores, o a la persona que tiene a su cargo menores de edad, padres imposibilitados para el trabajo o hermanas solteras. El privilegio acordado al jefe de familia se transmite a la muerte de éste a la viuda, que lo conserva también hasta su muerte, y si al ocurrir ésta, quedaran hijos menores, dicho privilegio no se extingue hasta que el más joven de ellos no haya alcanzado la edad de 21 años. En el estado de Georgia el beneficio se otorga también a los ancianos y enfermos. En California cualquiera persona tiene derecho a un "homestead" de 1.000 dólares.

Excepciones al privilegio del "homestead". — En los 48 estados de la Unión americana el privilegio del "homestead" no puede aducirse tratándose de deudas contraídas para comprar, construir o mejorar el propio hogar, provengan estas deudas del trabajo personal o de suministro de materiales. Tampoco puede aducirse la excepción de inembargabilidad tratándose de deudas de impuestos.

Algunos estados exceptúan del privilegio las deudas contraídas por suministro de ciertas cosas, fijas o adheridas, como las calderas y las máquinas o por la construcción de acueductos, puentes, canales, zanjas, alambrados, jardines y huertas, ubicados dentro de la propiedad materia del "homestead".

La mayor parte de los estados establecen que el "homestead" no puede ser enajenado sin el consentimiento mútuo de los cónyuges o cuando haya menores huérfanos. Algunas leyes, las menos, dificultan y hasta prohiben dar en garantía hipotecaria un bien raíz que disfruta del privilegio del "homestead". Las deudas consistentes en salarios de obreros provenientes de trabajos realizados dentro del "homestead", casa o chacra, deben ser pagadas en cualquier caso, aun recurriendo a la venta forzosa del "homestead".

A título de curiosidad señalo el estado de Maryland, que establece como única excepción al privilegio del "homestead", las deudas provenientes de las condenas en dinero por el delito de seducción o falta al compromiso matrimonial.

La declaración del "homestead". — Para acogerse a los beneficios del "homestead" es necesario que su propietario lo haga inscribir en un registro especial. La mayor parte de las leyes norteamericanas establecen con este objeto trámites, simples, rápidos y enteramente gratuitos. En otros es-

tados la inscripción previa no es necesaria, y los beneficios del "homestead" quedan de hecho conferidos a toda propiedad que se halle en las condiciones de la ley.

Inembargabilidad de bienes muebles. — El "homestead" o ley del hogar garante contra embargo únicamente la propiedad raíz y casa-habitación del jefe de familia; ella no se refiere al mobiliario y útiles de trabajo pertenecientes al hogar amparado. Es por esta razón que todos los estados americanos han completado la legislación del "homestead" dictando una ley denominada "ley sobre excepción de embargo de la propiedad personal" (Exemption from execution of personal property), que garante un mínimo de comodidades de vida y posibilidades de trabajo, el todo representado por cierta cantidad de ropas, muebles, utensilios domésticos, herramientas y otros elementos de trabajo.

Comodidades de vida. — Basta considerar la cantidad y la naturaleza de los objetos reputados indispensables para la vida doméstica por las leyes norteamericanas sobre inembargabilidad, para advertir el alto nivel de vida que ha alcanzado el pueblo de aquel gran país.

En la ley dictada por el estado de Tennessee (1884), se hace una enumeración prolija de las ropas, muebles, libros, obras de arte, utensilios y provisiones de boca considerados indispensables para la vida de una familia y puestas, por consiguiente, al abrigo de todo embargo. La lista comprende las camas con sus accesorios correspondientes, las ropas de uso personal para todos los miembros de la familia, una mesa para comer, con dos manteles, una docena de sillas, un escritorio (cuyo valor no exceda de 40 dólares), un armario, una cuna, un lavatorio, un espejo, un reloj, una biblia, los libros de himnos o cánticos religiosos y todos los libros escolares, una escopeta para cada varón mayor de 18 años, una docena de cuchillos y tenedores, una docena de platos, seis fuentes, un juego de cucharas de sopa, un juego de cucharas de té, una panera, una bandeja, dos jarras, una cafetera, una tetera, una estufa-cocina y los utensilios indispensables para cocinar, un botellón, una jarra para crema, una docena de tazas con sus platillos y una mantequera. A todo esto hay que agregar alfombras en uso, cuyo valor no exceda de 25 dólares, y cualquier carpeta o bordado para el uso doméstico manufacturado por la esposa u otra mujer de la casa.

La enumeración de las provisiones de boca exceptuadas de embargo no es menos prolija y curiosa. Una familia compuesta de seis personas puede retener 1.000 libras de cerdo, sacrificado o en pie, ó 600 libras de tocino, 50 libras de manteca de cerdo, 100 libras de harina, 50 libras de sal, 100 libras de carne de vaca o carnero, una libra de pimienta, una libra de especias, una libra de jengibre, 20 libras de café, 50 libras de azúcar, un bushel de papas (25 kilos) y un bushel de guisantes. Hay que agregar a todo esto

el combustible (carbón y leña), el kerosene y el jabón necesarios para el uso de la familia durante seis meses.

Una familia compuesta de un mínimo de seis personas tiene derecho a retener 3 vacas con sus terneros, 50 ovejas con su lana, aves de corral por valor de 25 dólares y 3 ó 4 enjambres de abejas con sus colmenas correspondientes.

Constituye una peculiaridad de casi todas las leyes norteamericanas sobre excepción de embargo, la de otorgar este privilegio a la Biblia, cuadros y retratos de familia, instrumentos de música usados en la casa, la silla o reclinatorio de la iglesia, el nicho o terreno reservado en el cementerio, los libros técnicos o de instrucción general, etc.

No todas las leyes norteamericanas sobre inembargabilidad son tan liberales y minuciosas como la que acabo de citar, pero no hay una sola que no asegure para la familia del deudor insolvente un mínimo de comodidades compatibles con una existencia higiénica y digna. Hay leyes que en lugar de entrar en una enumeración muy detallada de objetos inembargables, autorizan a retener mobiliario y otros objetos de uso personal por un valor determinado.

Posibilidades de trabajo. — Los fines sociales y económicos que persiguen las leyes de "homestead" e inembargabilidad no se obtendrían si limitaran su acción a la defensa del hogar con el mobiliario correspondiente.

Tanto en la economía urbana como en la rural muy a menudo forman parte casi integrante del hogar las herramientas, útiles, instrumentos y animales de trabajo, elementos que conviene dejar en posesión del deudor insolvente a fin de que él pueda usarlos en su beneficio, en el de la colectividad y en el del propio acreedor.

Es en virtud de estas últimas consideraciones que las leyes norteamericanas exceptúan de embargo las máquinas de coser para el uso doméstico, las herramientas e instrumentos de trabajo profesional, cierta cantidad de materia prima para las industrias domésticas, un capital comercial reputado indispensable (hasta 500 dólares en el estado de Kansas) y hasta 40 dólares en dinero por cada miembro de la familia (Kentucky).

La mayor parte de las leyes americanas enumeran con mucho detalle los implementos y animales de trabajo que puede retener un agricultor para no interrumpir sus tareas. Se fija en ella el número de caballos, bueyes, mulas, carros, arados, rastras, forrajes y semillas indispensables para proseguir la explotación agrícola hasta la próxima cosecha.

Para dar una idea de la minuciosidad con que las leyes americanas sobre inembargabilidad enumeran los elementos de trabajo, transcribiré la parte pertinente de la ley del estado de Tennessee, una de las más completas y detalladas. Después de establecer que cada obrero tiene el derecho

de retener un juego de herramientas usuales y necesarias para el trabajo, la ley declara también inembargables, por considerarlos elementos de trabajo, lo siguiente: 2 caballos o mulas, ó 1 caballo y 1 mula, 1 yunta de bueyes, 1 carreta, 1 yugo con argolla y cadena, 1 carro para 1 ó 2 caballos con sus arneses correspondientes, 1 silla de montar para hombre, 1 silla de montar para mujer, 2 frenos y 25 barriles de maíz. Si el jefe de la familia es agricultor podrá retener, además de todo lo que antecede, lo siguiente: 2 arados, 2 azadones, 1 azadón para arrancar raíces, 1 guadaña, 1 rastrillo, 1 horquilla, 1 podadora, 1 juego de arneses para los arados y 10 cabezas de ganado porcino.

La ley de Tennessee contiene también una disposición especial para los obreros jefes de familia. Estos pueden retener, además de las herramientas usuales de trabajo, maderas o cualquiera otra materia prima por valor de 200 dólares, o los productos de su trabajo ya terminado o por completarse

Influencia de estas leyes en los Estados Unidos. — Al finalizar el siglo XIX se habían constituído en los estados de la Unión americana cerca de un millón de "homestead", con una superficie de más de 50 millones de hectáreas. La influencia de esta legislación sobre el desarrollo de los estados se consideró tan favorable, que en 1860, el congreso dictó una ley nacional de "homestead", que fué vetada por el presidente James Buchanan. Dos años más tarde, se reprodujo el proyecto y se transformó en ley. Por ésta, se establecía que todo ciudadano jefe de familia y mayor de 21 años de edad, podía solicitar un lote de tierra pública de una superficie no mayor de 160 acres, tierra que recibiría gratuitamente y con el beneficio del "homestead", siempre que ella fuera destinada a la agricultura. Como se ve, la ley nacional de 1862 representa una combinación de dos sistemas diferentes: la concesión gratuita de tierra pública para colonizar y el privilegio de la inembargabilidad, de acuerdo con el sistema del "homestead".

La ley nacional de 1862 fué modificada en el año 1872, con el objeto de extender sus beneficios a cualquier soldado o marinero que hubiere servido menos de 90 días en mar o en tierra, durante la guerra de secesión. En 1901, la ley fué modificada por segunda vez, para poder beneficiar también a los soldados que tomaron parte en la guerra hispano-americana o en la represión de la insurrección de las Filipinas.

Sería interesante estudiar en detalle la influencia que ha ejercido la legislación del "homestead" sobre el desarrollo del crédito rural y sobre las condiciones sociales de Norte América. Este estudio me conduciría muy lejos y me desviaría, tal vez, de los propósitos prácticos que persigo con esta exposición. Me limitaré a consignar algunas conclusiones de carácter general, para estudiar, después, los antecedentes y la forma en que debe

hacerse en nuestro país la adaptación de las leyes de "homestead" y de inembargabilidad de bienes muebles.

Según Rudolph Meyer, citado por Max Sering en su importante obra "La competencia agrícola de Norte América en el presente y en el futuro" (Die landwirthschaftliche konkurrenz Nord-amerikas in Gegenwart und Zukunft), la legislación del "homestead" hace del suelo y del agricultor una unidad íntima y escuda la libertad personal de este último mucho mejor que la reforma a las leyes de la herencia hecha en algunas provincias alemanas. Gracias a la consolidación de la propiedad rural en el seno de la familia y a las leyes liberales sobre "homestead" e inembargabilidad, la agricultura ha florecido, aumentando rápidamente el número de los chacareros.

Sin desconocer la exactitud de las afirmaciones que anteceden, me parece que Meyer incurre en una exageración cuando sostiene que en los Estados Unidos, "una vez que la chacra ha conseguido formarse, ya no hay nada que pueda destruirla". La estadística del movimiento hipotecario, así como la diminución incesante del número de agricultores propietarios, demuestra que las hermosas esperanzas cifradas por Meyer en la legislación del "homestead" no se han realizado, por lo menos, en lo que respecta a la estabilidad de los propietarios de la chacra.

En cuanto a la influencia de la legislación del "homestead" sob crédito rural, puede afirmarse que este último, no ha sido trabado en forma alguna por aquélla. Los temores de que la mencionada legislación pudiera anular en la práctica el crédito real (prendario o hipotecario) para los agricultores, artesanos u obreros, no se han cumplido. La hipoteca, el warrant y la prenda subsisten junto al crédito personal, desempeñando todos un papel importante en la economía norteamericana.

Antecedentes argentinos. — En los anales parlamentarios argentinos se registran algunas iniciativas destinadas a incorporar a nuestra legislación el sistema del "homestead". En 1906 el diputado Pera presentó a la Cámara un proyecto de "ley de amparo" basado en los principios fundamentales del "homestead" rural norteamericano. Algunos años más tarde el diputado Carlos Carlés proyectó una ley declarando inembargables los inmuebles urbanos de un valor inferior a 50.000 pesos. En 1914 el diputado Cafferata presentó un proyecto que tendía a incorporar a nuestra legislación la ley francesa conocida con el nombre de "bien de familia". El año pasado el diputado Costa presentó un proyecto de "ley del Hogar" inspirado en la legislación federal de los Estados Unidos.

Por lo que respecta a la inembargabilidad de bienes inmuebles, nuestros anales parlamentarios registran dos iniciativas: una corresponde al ex ministro de agricultura, doctor Eleodoro Lobos, y fué presentada en 1911; la otra

pertenece a los diputados Alfredo L. Palacios y Nicolás Repetto, habiendo sido presentada en 1913.

A mi juicio, las leyes más prácticas y liberales sobre "homestead" e inembargabilidad de bienes muebles son las norteamericanas. Debemos adaptarlas a nuestro país, simplificándolas a fin de hacer la nuestra más viable y ponerla, al mismo tiempo, al abrigo de cualquier tendencia que se propusiera desnaturalizarla. Es en virtud de estas consideraciones, que prescindo en mi proyecto, del requisito previo de la inscripción para que pueda oponerse la excepción de inembargabilidad. No establezco tampoco ninguna traba ni limitación al derecho de venta del inmueble inembargable, porque, a mi juicio, de la legislación del "homestead", sólo debemos adoptar todo lo que tienda a asegurar los principios económicos y sociales de la misma, sin ocasionar perjuicios ni molestias inútiles a la transmisión del bien material del "homestead".

La ley que propongo u otra parecida, siempre que se inspire en los mismos principios, es necesaria y urgente. Todos los que conocen las condiciones en que se desenvuelve la vida de los obreros y artesanos en las ciudades y de los agricultores en los campos, convendrán conmigo en que urge dictar leyes destinadas a defender el hogar y las posibilidades de vida y trabajo de las mencionadas clases sociales, contra los peligros que ofrecen la falta de previsión, ciertos fenómenos atmosféricos, la existencia de sistemas comerciales atrasados, la usura y otros factores igualmente perjudiciales. Aunque la ley que propongo, contempla por igual el hogar de los trabajadores de las ciudades y del campo, si se la dictara, haría sentir sus efectos más especialmente sobre las condiciones de nuestra vida rural, hoy tan precarias, no obstante su importancia decisiva en la evolución económica y social argentina. Esta última consideración debe, a mi juicio, pesar más que ninguna otra en el ánimo de los señores diputados, para decidirlos a afrontar y resolver el problema que plantea mi proyecto.

—Pasa el proyecto a la comisión de legislación.

* * *

COOPERATIVAS AGRICOLAS

PROYECTO DE LEY DEL DIPUTADO NICOLAS REPETTO

Sesión de Septiembre 24 de 1917.

(Diario de Sesiones, Cámara de Diputados, año 1917, Tomo VI, págs. 169|96).

El Senado y la Cámara de Diputados de la Nación Argentina, etc.

Artículo 1°. — Las cooperativas agrícolas cuyos estatutos se ajusten estrictamente a las condiciones prescriptas por la presente ley, podrán fun-

cionar libremente en todo el territorio de la Nación sin más requisito que el simple reconocimiento por parte del ministerio de agricultura.

Art. 2°. — Las condiciones o caracteres propios de las cooperativas agrícolas a que se refiere el artículo anterior, serán las siguientes:

a) No vincularse por sus estatutos o reglamentos a secta religiosa ni partido político;

b) No conceder más de un voto a los socios, cualquiera sea el número de sus acciones;

c) No conceder ventaja ni privilegio alguno a los iniciadores y fundadores, ni parte alguna de los beneficios a los directores, ni preferencia a parte alguna del capital;

d) Todas las acciones, una vez integradas, serán del mismo valor;

e) No permitir en las asambleas el voto por poder;

f) Si son cooperativas de consumo, venderán únicamente a los socios, debiendo seguir el mismo principio toda sección de consumos de una cooperativa que lleve también otros fines;

g) Si prestan dinero a los socios no cobrarán nada a título de premio, prima u otro nombre, que reduzca la suma prestada por debajo del monto nominal del préstamo, ni durante la duración del préstamo recargarán el interés a título de prima;

h) El directorio podrá ordenar en cualquier momento el retiro de capital;

i) Las memorias y balances serán anuales y sometidas a la asamblea general con igual periodicidad;

j) Si son cooperativas de consumo o en la sección de consumo de las cooperativas que llenan varios fines, los beneficios se distribuirán entre los socios en proporción a sus consumos; en las cooperativas o secciones de adquisición de elementos de trabajo y transformación y venta de productos, en proporción al monto de las operaciones de cada socio; en las cooperativas o secciones de crédito en proporción al capital.

Art. 3°. — Los trámites para el reconocimiento de las cooperativas agrícolas a que se refiere la presente ley se harán en papel simple, serán enteramente gratuitos y su duración en ningún caso podrá exceder de treinta días.

Art. 4°. — Quedan exoneradas del pago de la patente y de cualquier impuesto sobre el capital en giro, las cooperativas agrícolas reconocidas en virtud de la presente ley. Las cooperativas agrícolas de consumo que expendan bebidas alcohólicas, destiladas o fermentadas no serán exoneradas del pago de ninguna patente especial establecida o que se establezca sobre la venta de las mencionadas bebidas.

Art. 5º. — El ministerio de agricultura organizará un servicio de información cooperativa destinado a suministrar los datos e informes que se le pidan sobre organización y funcionamiento de las cooperativas agrícolas. Este mismo servicio tendrá a su cargo el estudio y la anotación del movimiento de cooperación agrícola en el país, correspondiéndole también la remisión regular y sin cargo a las cooperativas agrícolas reconocidas, de todas las publicaciones de divulgación agronómica editadas por el ministerio de agricultura.

Art. 6º. — El ministerio de agricultura revisará y certificará los balances de las cooperativas agrícolas que sean sometidos a su estudio cuando necesiten de este documento para acreditar su firma ante los establecimientos de crédito, oficiales o privados.

Art. 7º. — Las empresas ferroviarias de jurisdicción nacional deberán ceder junto a las estaciones el terreno necesario para la construcción de galpones y elevadores de granos de propiedad de las cooperativas agrícolas autorizadas por la presente ley.

Art. 8º. — Todas las cooperativas agrícolas fundadas con anterioridad a la sanción de la presente ley podrán acogerse a los beneficios de esta última, siempre que sus estatutos se ajusten a las prescripciones establecidas por la misma.

Art. 9º. — Comuníquese al poder ejecutivo.

Nicolás Repetto. — J. B. Justo. — E. Dickmann. A. Bunge. — A. Zaccagnini. — A. M. Giménez. — Francisco Cúneo. — Antonio de Tomaso. — Mario Bravo.

Sr. Repetto. — Señor presidente:

En algo más de medio siglo de vida constitucional hemos enajenado o dilapidado la mayor parte de la tierra pública, despilfarrando centenares de millones en el fomento de una inmigración artificial, construído una vasta red de ferrocarriles, caminos, telégrafos y teléfonos, cavado puertos, tendido puentes, construído nuevos pueblos y ciudades y desarrollado casi todos los viejos núcleos de población del país. No obstante toda esta labor, que tiene algo de bueno, mucho de mediocre y no poco de malo, ella sólo ha podido sugerir a nuestro flamante gobierno—y con fundamento esta vez—juicios rebosantes de amargo pesimismo. "El aumento desproporcionado de la población en las ciudades, que ha permanecido casi estacionaria en la campaña, indica una perturbación seria en las actividades rurales. La escasez del colono propietario se hace sentir cada vez más, comprobándose que en una superficie de ochenta y tres millones seiscientas sesenta mil hectáreas que forman la región especialmente agrícola, no alcanza al treinta por cien-

to el número de las explotaciones en manos de propietarios, confirmándose la ley económica según la cual, cuando crece la gran propiedad en proporción aritmética, crece la emigración rural en proporción geométrica. Este fracaso en el esfuerzo conduce fatalmente a la desplobación rural y a la formación de grandes propiedades aplicadas a otras industrias que no llenan necesidades esencialmente agrícolas''. Tales son los juicios que acaba de emitir el poder ejecutivo en su primer mensaje enviado a las cámaras en ocasión de la apertura del congreso.

Entre las revelaciones contenidas en el último censo no hay ninguna tan grave como la que se refiere al crecimiento de nuestra población rural. Mientras en 1895 sobre una población total de 3.954.911 habitantes, 1.690.966, es decir, el 42,76 por ciento correspondía a la urbana y 2.263.945, es decir el 56,24 por ciento, a la rural, en 1914, con una población total de 7.885.237, tenemos que 4.525.500, ó sea el 57,39 por ciento del total, corresponde a las ciudades y 3.359.737, esto es, el 42,61 por ciento, a los campos. Esta triste revelación está diciéndonos a voces que ha llegado la hora de encarar resueltamente la solución de los graves y múltiples problemas que ofrece el campo argentino.

La acentuación del latifundio y la existencia de un verdadero éxodo de la población rural hacia las ciudades han sido denunciados oficialmente por el gobierno argentino. No es ésta una novedad, pero constituye un rasgo de entereza que conviene señalar. Hace ya tres lustros, un hombre de ciencia de los Estados Unidos fué comisionado para estudiar en nuestro país las condiciones de su producción agrícola y especialmente el maíz. Ese sabio americano, cuyo nombre era Franck W. Wicknell, después de recorrer y observar cuidadosamente el ambiente de nuestras principales provincias agrícolas, llegó a la conclusión de que el atraso en la producción de granos y muy especialmente de maíz, tiene su causa primordial en los latifundios, que imponen una agricultura nómade, efectuada por verdaderos proletarios para enriquecer a los terratenientes. Al latifundio, agrega Mr. Wicknell la dificultad de adquirir tierra, la falta de seguridades, las deficiencias de la justicia, circunstancias todas que explican muy bien la despoblación de un país tan rico y con ventajas naturales tan grandes como el nuestro.

Mr. Wicknell ha estudiado a fondo el carácter de nuestros ''gringos'' chacareros y emite a su respecto juicios muy favorables. Les reconoce grandes cualidades y hace notar su economía y su rusticidad que les permiten vivir en condiciones inferiores a las del más pobre peón en los Estados Unidos. Atribuye el atraso de nuestro agricultor, no a su carácter sino al medio en que vive. Siendo proletario no puede mejorar por sí mismo sus métodos de trabajo, ya que no lo hacen ni los mismos millonarios; y como no

tienen ningún ejemplo que copiar y se halla entregado a sus propios esfuerzos, no es probable que cambie por simples consejos de viva voz.

Vemos, pues, que no obstante sus bellezas naturales y las muy buenas oportunidades que brinda su condición ubérrima para labrarse una posición autónoma, la campaña argentina ofrece el espectáculo, triste para todos, de una población que tiende a emigrar hacia los centros urbanos. Se produce entre nosotros un fenómeno que alcanzó grande intensidad en Europa a fines del siglo pasado y que existe aún, con caracteres muy acentuados en la gran democracia norteamericana. ¿A qué se debe este curioso fenómeno? En parte al desarrollo industrial avasallador y absorbente, y en parte a las condiciones en que se desenvuelve el ambiente rural. Esta última circunstancia es la que pesa en forma predominante en los grandes países nuevos, de agricultura extensiva.

"En algunos países, dice el profesor norteamericano J. Lee Coulter, la vida en el campo no es todavía lo que debe ni lo que puede ser. Por esta razón la gente emigra del campo a las ciudades. Si la chacra ha de ser únicamente un lugar de trabajo rudo que cierra toda perspectiva al despliegue de otras actividades igualmente dignas, entonces debemos abandonar el campo. Pero si junto a una ocupación productiva, la agricultura puede ser un género de vida saludable y digno en el más amplio sentido de la palabra, entonces anhelo el advenimiento de ese día fausto en que el buen pueblo dirigirá la mirada hacia las seductoras perspectivas que ofrece la chacra, y en que muchos de los que arrastran hoy una vida miserable, enjaulados en los rascacielos de nuestras grandes ciudades, percibirán la luz y se precipitarán hacia el campo abierto".

El éxodo de las poblaciones rurales hacia los centros urbanos y la falta de gusto o disposición por las faenas del campo han sugerido a algunos pensadores la idea de que en la mayor parte de los países agrícolas nuevos, debe propenderse a la creación de una civilización rural.

Tal es, entre otras, la opinión de George W. Russell, expresada en el discurso que pronunció en la asamblea anual de la sociedad irlandesa de organización agrícola, celebrada en diciembre de 1909.

"El milagro que debemos realizar, dijo Russell, consiste en crear una civilización rural. La civilización implica cierto grado de bienestar y de confort. Este no puede ser alcanzado sino cuando la comunidad está organizada y es capaz de tener un excedente de riqueza sobre la que se necesita para satisfacer las necesidades más elementales de la vida. Las industrias y comunidades organizadas son siempre más aptas para asegurarse ese excedente de riqueza que las comunidades desorganizadas. La capacidad comercial del campo debe ser organizada para oponerla a la capacidad comercial de la ciudad".

Antes que una mera forma de la producción, la agricultura debe representar uno de los aspectos de la vida humana civilizada. En el concepto de un pueblo realmente moderno, el progreso agrícola no consiste únicamente en hacer brotar de la tierra cantidades crecientes de productos vendibles; ese progreso implica también el desarrollo simultáneo en los agricultores de crecientes aptitudes técnico-económicas y en la creación de una vida rural digna y confortable. En el desarrollo de la chacra-hogar, verdadero foco de vida sana, alegre y fecunda, reside el secreto de la civilización rural argentina. Vivienda confortable, huerta bien tenida, establo con lecheras, gallinero bien poblado, varios enjambres de abejas, buena cría de cerdos, discreto número de frutales y abundante arboleda. Tales son los elementos constitutivos de la chacra-hogar que aspiro a ver difundida en la extensión infinita de nuestro país inmenso.

Pero para que la chacra-hogar pueda surgir y consolidarse se necesita un ambiente social en que la seguridad personal sea un hecho, la justicia una garantía para todos. el régimen fiscal un estímulo, las comunicaciones rápidas y seguras, las escuelas una bendición general, la enseñanza agrícola una verdad, la cooperación una práctica corriente, el espíritu de asociación un rasgo nacional y en que la conciencia, la energía y las aspiraciones de libertad de los productores rurales independientes sirvan con eficacia al desenvolvimiento progresivo de la política.

Para crear este ambiente hay que dictar una legislación agraria, suprimir los impuestos de aduana que en nuestro país hacen de la agricultura una industria perseguida, crear muchas escuelas en la campaña, estimular la fundación de cooperativas, impartir una enseñanza agrícola de verdad y despertar en los agricultores el deseo de la acción política.

La legislación agraria debe dar estabilidad y garantías al arrendatario, asegurándole contratos más largos, estableciendo la indemnización por las mejoras, poniendo equidad en el pago de la renta, asegurando la libertad para contratar la trilla y vender los productos y concediendo la inembargabilidad para un mínimum de muebles, implementos, semillas y animales de trabajo. Esta legislación no bastará por sí sola para resolver todas las grandes cuestiones que plantea el porvenir agrícola argentino. Será necesario también combatir el acaparamiento de tierras y la especulación sobre su precio, implantando el impuesto progresivo sobre la renta del suelo y el impuesto nacional al mayor valor. A todo esto se agregará el buen empleo de las tierras públicas, aplicándolas a la colonización de verdad, sea acordando lotes en propiedad o en arrendamiento a largo plazo.

El régimen fiscal argentino, en lo que respecta a los impuestos de aduana, debe ser reformado con urgencia para suprimir todos aquellos derechos que gravan la importación de alimentos, ropas, abonos, implementos

y maquinarias de labranza, materiales de construcción, cubiertas y envases para la conservación y transporte del producto de la cosecha.

No se concibe el desarrollo de una vida agrícola superior sin el concurso de muchas y muy buenas escuelas en la campaña. No hay esfuerzo más noble para promover la cultura general de la población, ni auxiliar más poderoso de la técnica agronómica moderna. Forma de actividad que se ajusta cada vez más a los preceptos de la ciencia, la agricultura reclama de quienes la practican nociones generales diversas que sólo pueden adquirirse por la frecuentación metódica y aprovechada de un buen ciclo de estudios elementales. La agricultura no será una ciencia, ni un comercio, ni una vida mientras no hayamos suprimido del todo el analfabetismo, que esteriliza y degrada hoy tantas y tan despiertas inteligencias argentinas.

Otro factor importante en la vida agrícola moderna es la cooperación, a cuyo desarrollo debemos consagrar muchos de nuestros mejores esfuerzos. La cooperación agrícola representa la forma normal o natural de asociación entre los agricultores. Es por esto que, además de sus fines propios, la cooperación agrícola llena otros que se relacionan con la instrucción técnica, la cultura general y la política.

Entre nosotros la cooperación agrícola podría servir, en primer lugar, para substituirse a los subarrendadores, estableciendo el arriendo colectivo. Más tarde podría extender sus operaciones a la compra de implementos, semillas y artículos de consumo, al crédito agrícola, a la producción cooperativa de manteca, queso y preparados de cerdo, y a la venta en común de los productos de la cosecha, para lo cual las cooperativas podrían poseer galpones, tinglados y elevadores de granos en las estaciones de ferrocarril.

Una enseñanza agrícola de verdad consistiría en llevar directamente a los agricultores nociones técnicas que hubiesen sufrido previamente el contralor práctico de la experimentación regional. Para difundir o canalizar la enseñanza agrícola así entendida, nada más adecuado que las cooperaciones de agricultores u otras formas de asociación profesional.

He dicho que el bienestar y el progreso de la vida agrícola argentina están íntimamente vinculados a la reforma agraria, al sistema de los impuestos, a la política económica, al régimen de la enseñanza pública, al funcionamiento de los ferrocarriles, a los procedimientos de la justicia, a las garantías individuales y a muchos otros aspectos de la vida institucional del país sobre los cuales no es posible influir sino por la acción política. Y no será posible mejorar las condiciones de la vida agrícola argentina si el productor rural independiente no interviene o pesa en la política del país en proporción a su importancia efectiva como factor preponderante de la economía nacional.

Para que la acción política del productor rural independiente pueda asumir formas amplias y alcanzar los mayores resultados es necesario que ella se inspire también en los intereses de los trabajadores del campo. En lugar de cultivar el antagonismo o las simples divergencias, los productores autónomos deberán esforzarse por descubrir los vínculos de solidaridad que los atan a los asalariados rurales. Procediendo así, llegarán a comprender que en un régimen agrícola muy evolucionado, unos y otros, representan dos aspectos de una misma actividad económica.

II

Es interesante bosquejar el cuadro que ofrece la vida agrícola argentina tomando como figura central el tipo más común de nuestro chacarero. Voy a intentar la tarea con el propósito de fijar en sus rasgos más salientes un estado social realmente **sui generis**, que se ha desarrollado casi al acaso bajo la acción de estímulos más o menos sórdidos y sin que una fuerza directiva, consciente de su alta misión histórica, haya ejercido la más mínima influencia para orientar su evolución en un sentido progresivo e integral. Rudimentaria en casi todos sus aspectos, la vida agrícola argentina impresiona especialmente, por las condiciones semi-bárbaras de la existencia, por la ignorancia crasa de los hombres, por el atraso considerable de la técnica—no obstante la enorme difusión y empleo de la moderna maquinaria agrícola,—por la falta absoluta de nociones comerciales en el agricultor y por la carencia total de cualquiera preocupación ajena a las más rudimentarias necesidades de la vida.

Al perfilar la silueta de nuestro chacarero me guardaré muy bien de exagerar su relieve circundándola de sombras. Copiaré de la realidad, describiré fielmente, tomándola al acaso, la vida de uno de los numerosos chacareros que conozco y frecuento desde hace algunos años en el centro de la provincia de Córdoba. El tipo escogido por mí no es, ciertamente, el mejor de los que he conocido, pero tampoco es el peor.

Generalmente italiano, a veces español, y en los últimos tiempos, también turco, el agricultor argentino ha llegado hasta nuestras campañas con ayuda oficial o, más rara vez, con sus solos recursos. Llegado al país y después de haber andado durante algún tiempo por Buenos Aires, Rosario, Córdoba o Mendoza, se fija por último en el campo. Si es soltero o ha dejado su familia en Europa, empieza por conchabarse como peón de chacra; si lleva la familia consigo, se inicia generalmente como mediero de un propietario, de un arrendatario o del almacenero del pueblo. Si después de haber trabajado en calidad de mediero o de peón a **la rendita**, consigue juntar algunos pesos, se instala por cuenta propia en campo arrendado con la inevitable ayuda del almacenero, que está frente o junto a la estación.

Instalar significa arrendar campo, casi siempre pelado, con contratos cuya duracin es, por lo general, de un año. Como no tiene dinero, ni se le acuerdan contratos largos, ni la ley le reconoce el derecho a ser indemnizado por las mejoras, ni exigencias de ninguna clase, se instala en un refugio de paredes de barro, techado con chapas de zinc o paja, y cuyas aberturas se tapan con trozos de tablas ensambladas y provistas de bisagras de cuero. Un fogón, una mala aguada y una especie de corral, completan la instalación. Allí trabajará, vivirá y crecerá una familia. Nada de árboles, nada de huerta, nada de establo; a veces un par de cerdos, con o sin cría, que circulan libremente por entre las gentes, dentro o fuera del refugio. Todo se dispone para levantarlo en cualquier oportunidad. Cuando termina el contrato, se desclavan las chapas del techo, se voltean, a veces los muros de barro, se tapa el pozo y se hace desaparecer hasta el rastro de un hogar en el que pueden haber visto la luz varios argentinos.

La técnica de este hombre debe necesariamente guardar estrecha relación con su casa. Con el auxilio de unos pocos pesos y, sobre todo con el crédito que le ha otorgado el comerciante, consigue procurarse varias máquinas agrícolas, por lo general, de los mejores modelos norteamericanos. El no entiende mucho de mecánica, ni tampoco de tornillos; apenas si sabe aceitar discretamente sus máquinas y prodigarles algunos golpes muy recios cuando se encaprichan en andar mal o en no andar del todo. Toda esta magnífica maquinaria la guarda, generalmente, a la intemperie para que obren el sol y la lluvia y para que pernocten sobre ella, si las hay, las pocas gallinas de la chacra. Es así como se oxidan y pasan a ser pronto un montón de hierros y maderos viejos.

Las labores de la tierra consisten en una sola reja, que se dá tarde y lo más superficialmente posible y un rastreo que deja intactos los enormes terrones de tierra. En el mismo campo se echan anualmente las mismas semillas y aparecen invariablemente los mismos yuyos. Es así como sus trigales o avenales son, a menudo, campos de nabo y los maizales selvas enmarañadas de quinoa o de chamico. Dar dos rejas a tiempo y rastreos frecuentes para limpiar los campos, aprovechar las lluvias y evitar la evaporación manteniendo bien mullida la superficie de la tierra, es cosa que no hacen y que nadie todavía le ha aconsejado que haga. El principio está en abarcar una gran superficie de tierra para echar sobre ella la semilla en una especie de juego de azar. Sobre un rastrojo de maíz cubierto aún de cañas, chala y espigas olvidadas, se pasa rápidamente el arado y se siembra trigo. Las numerosas espigas de maíz olvidadas, en las plantas, en los surcos o desparramadas por la chacra al ser transportadas a la troje, dan nacimiento a otras tantas matas de maíz guacho, tan abundantes a veces que en presencia de tales plantíos resulta difícil saber si son de trigo o de maíz. Contra

el consejo de rotar los cultivos y arar dos veces, opone invariablemente los mismos argumentos: las tierras son muy gordas y las plantas se van en vicio.

Así son los rendimientos de semejante técnica agrícola. ¡Cuando llega a obtener doce o quince quintales de trigo por hectárea, lo comenta por espacio de muchos años; pues el hecho es realmente extraordinario! Cincuenta quintales de maíz por hectárea le desconcertaría como una cosecha asombrosa, y fácil es imaginarse su estupefacción si se le dijera que en los Estados Unidos, los rendimientos de más de cincuenta quintales por hectárea son bastante comunes, y que en la Carolina del Sud se ha llegado a obtener hasta ciento cuarenta y dos quintales en una sola hectárea. Idéntico asombro provocaríamos en él si le dijéramos que en Alemania la producción media de trigo es de veinte y cinco quintales por hectárea. Las prácticas comerciales de nuestro agricultor son tan rudimentarias que casi no existen. En la chacra no hay más libro de apuntes que la libreta del almacenero y el trozo de papel de envolver donde se acreditan, por medio de palotes, las bolsas de maíz a los hombres, mujeres y niños que juntan ese grano. Hablar de contabilidad, inventarios y balances implica causar asombro, provocar sonrisas escépticas. ¿Para qué, si el almacenero lo arregla todo con precisión y minuciosidad realmente asombrosas? El papel de carta y la tinta de escribir se traen cuidadosamente del pueblo en ciertas ocasiones solemnes, cuando se trata de escribir a Italia o España para saber noticias de la familia. Nuestro agricultor ha delegado todas las funciones comerciales en el almacenero: la trilla del trigo, el desgrane del maíz, la venta de la cosecha, la compra de las semillas, el contrato de prenda agraria, la cantidad de provisiones que ha de consumir en el año y hasta el color del percal con que ha de hacer su bata la mujer del chacarero, todo resuelto y ejecutado con paternidad un tanto despótica por el almacenero del pueblo.

Las liquidaciones de las compras o ventas hechas por el comerciante por cuenta de nuestro agricultor, son aceptadas por éste a ojos cerrados. Las cotizaciones de los precios en los mercados de granos no son conocidas exactamente sino por unos pocos privilegiados que reciben "La Prensa", de Buenos Aires, o "La Capital", del Rosario. Y en las libretas del almacenero ¡cuánta falta de veracidad en las anotaciones, qué abultamiento fantástico de los precios y qué falta absoluta de escrúpulos en las sumas! Al practicar estas últimas se involucran los números de las piezas de repuesto de los arados y hasta las fechas correspondientes al mes y año, agravando el despojo con errores de suma deliberados que gravitan siempre sobre el agricultor.

Veamos ahora cuáles son las condiciones de su vida de familia. La falta absoluta de confort y de higiene y la ignorancia de algunos de los cuidados más rudimentarios de la alimentación, determinan una elevadísima mortali-

dad infantil, causada principalmente por los padecimientos gastro-intestinales y las enfermedades infecciosas. Para conseguir tres o cuatro hijos crecidos, las mujeres de las chacras deben parir ocho o diez.

El trabajo impuesto precozmente a los niños y, sobre todo, la falta de escuelas en la campaña, transforman nuestras chacras en verdaderos almácigos de analfabetos. Chicos rudos, tristes, en una vida sin cantos, que destrozan el castellano o se expresan en ininteligibles dialectos europeos, constituyen toda la esperanza del porvenir agrícola argentino. El envío de los niños a los pueblos próximos, que muchos padres intentan con grandes sacrificios para salvar a sus hijos del analfabetismo, no remedia el mal, porque la permanencia de esos niños en la escuela, siendo gravosa para sus padres, es necesariamente muy breve, de donde resulta que por esta vía se llega a la formación de semi-analfabetos, tanto o más peligrosos que los analfabetos absolutos.

Las mujeres pierden pronto los encantos visibles del sexo al asumir los trabajos y las costumbres de los hombres. Los niños boyerean y tiran del malacate o del balde volcador a partir de los cuatro años de edad, y las niñas se inician algo más tarde en esos trabajos, para seguir luego con el arado, la rastra, la horquilla y hasta el emparve de las mieses. Cosa extraña: el trabajo de hacer la masa para el pan o los tallarines y el de ordeñar la vaca, si la hay, no lo realizan por lo general las mujeres; es confiado, cuando lo hay, al peón de la chacra.

Lo que es ya un postulado en Inglaterra y lo será pronto hasta en Irlanda, que tres dormitorios, un comedor y un "home" constituyen el mínimum de habitaciones para una familia de agricultores, parecería una verdadera extravagancia si se lo proclamara en nuestras chacras. Estas no disponen por lo general, sino de un solo refugio que hace las veces de habitación, donde se hacinan de noche en una promiscuidad no siempre indiferente, padres, hijos, hermanos, sobrinos, cuñados y hasta extraños. Con alguna frecuencia las hijas de los chacareros y los peones de la chacra hacen cosas que yo conceptúo excelentes para ellos y para los intereses de la especie, pero que ciertos prejuicios corrientes no permiten a todos considerar así.

Lo que es realmente bochornoso es el alojamiento del peón de chacra. Nadie se plantea jamás la cuestión de saber dónde habrá de ser alojado el peón. Se lo pone en la cocina o bajo un cobertizo junto a las bolsas de trigo, los arneses de los caballos o la maquinaria agrícola. No se concibe en una chacra que un peón pueda tener exigencias en materia de alojamiento. Se comprende que pueda reclamar más carne, más galleta o más mate cocido, pero cualquiera exigencia en materia de alojamiento sería considerada como

un refinamiento fantástico y absolutamente incompatible con la vida de la chacra.

La vida social de nuestro chacarero corre pareja con todo lo que va dicho. Sus relaciones con los vecinos no son siempre tan cordiales como las suponen los poetas o los hombres de la ciudad, que al salir al campo descubren armonías por todas partes. O porque el vecino dejó los chanchos sueltos o porque sus caballos penetraron de noche a sus sembrados o porque el rendimiento de su cosecha fué mayor o porque le devolvieron descompuesta la sembradora o la rastra que le prestó o por chismes de las mujeres, lo cierto es que nuestro chacarero, siempre tiene algo que decir contra algunos de sus vecinos. No se trata, por lo general, de enojos capaces de cortar en absoluto las relaciones suprimiendo el saludo y hasta la posibilidad de libar juntos en la taberna del pueblo. Nada de eso. Se trata de una especie de fastidio interno, que se disimula con cuidado a la persona que lo motiva y que sólo se vuelca, como una confidencia íntima, en el corazón de la mujer o de algún amigo probado.

Nuestro chacarero tiene sus exigencias de sociabilidad que asumen un carácter imperioso en ciertos días del año. Para Navidad,. San Juan y Santa Rosa, baja al pueblo o al caserío que circunda la estación, se instala en una de las numerosas fondas "D'Italia" o "Piemontesa" que hay en el lugar y allí permanece dos o tres días en una especie de éxtasis bajo los efluvios que manda la cocina de la fonda y los que se desprenden de su vaso de barbera, más o menos cuyano. La fonda ha llegado a ser para muchos de nuestros agricultores la grande, la única, la obsesionante aspiración. Abandonar la chacra, que impone una vida antisocial y llena de penurias, para instalar un fonda en el pueblo, en la que la mujer atendería la cocina, las hijas harían de atrayentes camareras y él viviría dichoso, bebiendo y parloteando con los parroquianos, tal es el ideal, el sueño dorado de su vida.

No obstante su hábito de blasfemar y decir mal de los curas, nuestro chacarero es creyente, mejor dicho, supersticioso. La única nota de arte que ostenta su rancho está constituída por una profusa colección de místicas oleografías, que en extraña combinación con la escopeta o el enorme revólver todo oxidado, cubre literalmente la pared junto a la cabecera de la alta y ancha cama de hierro o del modestísimo catre. Las procesiones o ruegos "at petandam pluviam", que como una contribución al cultivo en secano celebra a menudo la iglesia católica, encuentra siempre en nuestro chacarero entusiasta acogida. No tanto por la lluvia, que si cayera realmente llegaría demasiado tarde, sino porque la procesión depara horas y hasta días felices al congregar en fondas y almacenes a tanta buena gente que el trabajo mantiene dispersa y aislada en los campos.

Declaro sinceramente que al trazar la silueta del tipo medio del chacarero argentino, no lo he hecho complacido ni me ha guiado el propósito de humillar a ese hombre tan meritorio, más de lo que ya está. Si en algún momento he recargado las tintas habrá sido para exhibir al desnudo el aspecto más saliente de nuestra civilización rural y para acentuar la responsabilidad en que incurre nuestra clase dirigente al mantener en semejante condición a los hombres que representan las verdaderas raicillas en el sistema de la economía nacional.

III

No es posible permanecer indiferentes por más tiempo ante semejante estado de cosas. Urge iniciar una acción inteligente y metódica para levantar las condiciones de la vida agrícola. Se ha dicho que un país en que no hay gobierno se puede comparar a una selva virgen en que las leyes naturales dominan, en que todo es desorden, en que la lucha por la vida rige sin otra ley que la del más fuerte y que está lista para la explotación del ávido aventurero. En cambio, un país bien gobernado es comparable al vergel, que gracias al cuidado del arboricultor se encuentra libre de plagas, cada árbol desarrollándose con lozanía y dando frutos de alta calidad para mercados selectos.

En materia de política agraria nuestro gobierno tiene serios problemas que estudiar y resolver. Pero toda la acción no incumbe solamente al gobierno. Los buenos ciudadanos, los hombres capaces de valorar toda la importancia que tiene el mejoramiento de la vida agrícola nacional para el futuro de la civilización argentina, en una palabra, todos los que comprenden y sienten las necesidades del progreso, deben prestar su concurso decidido y entusiasta a la obra urgente que plantea el estado rudimentario de nuestra vida rural.

Dentro de la obra vasta y compleja que debemos realizar, lo primero, lo más urgente, es introducir en el mundo agrícola argentino una forma de organización capaz de aproximar entre sí a los agricultores, a fin de que obrando colectivamente puedan conquistar mejores condiciones de vida económica, intelectual y social. La sociedad cooperativa es la forma natural, espontánea de la asociación entre los agricultores, el resorte fundamental de su organización que nosotros debemos estimular y apoyar con la mayor solicitud. Gobierno, hombres políticos, profesores, intelectuales, amigos del progreso, todos sin excepción deben contribuir a darle el primer impulso y hasta que el agricultor pueda marchar solo y seguro por esta nueva vida. Es indispensable para esta hermosa obra la colaboración de personas de buena voluntad, desinteresadas e inteligentes, capaces de promover la constitución de cooperativas agrícolas y de guiarlas en los primeros pasos.

La organización, dice Todd, es el principio fundamental del éxito para cualquier forma de actividad. Tan rápido ha sido el progreso de la organización en casi todas las ramas del trabajo humano, que hoy día apenas existe una industria o comercio que no haya alcanzado un altísimo grado de organización. Sólo la agricultura ha permanecido casi completamente desorganizada hasta hace muy poco tiempo en la mayor parte de los países.

Los muy aburridos detalles comerciales de la agricultura han sido lastimosamente descuidados, debido, tal vez, al mayor interés que despierta entre los hombres el aspecto científico y social de la vida del campo. Con estas palabras inicia sir Horace Plunket su admirable estudio sobre la cooperación agrícola en Irlanda, estudio que seguiré muy de cerca en esta breve exposición de la teoría de la cooperación agrícola.

La superioridad de los métodos comerciales de la ciudad sobre los del campo es evidente, pero a juicio de Plunket, la naturaleza precisa de esta superioridad no es generalmente comprendida. Lo que más impresiona la vista es el aparato material de que se rodea el comercio en las ciudades: vehículos, anuncios, telégrafos, teléfonos, máquinas de escribir, etc. etc. Todo esto constituye un contraste notable con la vida simple y lenta del chacarero, que garrapatea aún sus cuentas sobre una tabla de ripia o las retiene simplemente en su cabeza. La mayor parte del aparato comercial de las ciudades responde a la necesidad de movimiento veloz impuesta por el proceso concentrado de cambio y distribución. Existe una ley económica igualmente aplicable a los negocios urbanos o rurales, que empieza a ser comprendida y aprovechada por los agricultores de algunos países europeos. Esa ley podría expresarse diciendo que bajo las condiciones económicas modernas, las cosas deben hacerse en forma amplia para que rindan algún provecho. La necesidad de combinar u organizar los esfuerzos dispersos resulta, pues, evidente.

Una combinación comercial, dice Plunket, persigue tres objetos principales: En primer lugar aspira a simplificar los procedimientos internos del comercio, eliminando todo gasto inútil de competencia, personal, instalaciones, etc. En segundo lugar tiende a fortalecer el comercio frente a los intereses que se hallan fuera de él. Los intereses de afuera están representados por un lado, por los del productor, y, por el otro, por los del consumidor; la combinación comercial, gracias a su organizada unidad de acción, consigue rebajar los precios que paga al productor desorganizado y aumentar los que cobra al consumidor, también desorganizado. En tercer lugar la combinación comercial trata de favorecer sus propios intereses con relación a los intereses de los demás, por medio del control político, control que no ejerce tanto sobre los procedimientos de los hombres políticos como sobre sus resultados legislativos y administrativos. Las ciudades han prosperado a ex-

pensas del campo gracias al uso de estos métodos, y el agricultor debe adoptarlos para constituir el suyo propio.

Como la organización o combinación de esfuerzos tiende a aumentar la cantidad y a reducir el costo de la producción agrícola, haciendo posible, al mismo tiempo, las amplias transacciones entre las comunidades organizadas de agricultores y el comercio, ella simplifica todo el comercio de las regiones en que se la adopta, lo que beneficia igualmente al agricultor y al comerciante.

A juicio de Plunket, esta verdad es fácilmente comprendida si se considera la evolución que ha sufrido el sistema de distribución de alimentos en los mercados modernos. La producción agrícola tiene su principales mercados en las grandes ciudades. Los alimentos deben serle enviados en forma tal que puedan ser rápidamente distribuídos: esto requiere que los envíos sean despachados regularmente en grandes cantidades y de una calidad tan uniforme que una simple muestra pueda dar una exacta indicación del conjunto. Estas tres condiciones son esenciales para la rápida distribución de los productos, pero su realización no es posible dentro de la acción de agricultores aislados, por más grandes que sean las operaciones.

La forma de combinación que han inventado las ciudades con propósitos comerciales e industriales, es la compañía o sociedad por acciones. En ésta cierto número de personas deposita su capital en un fondo común y confía la dirección a una cabeza única o a un directorio, sin tomar ninguna otra intervención ulterior en el negocio, salvo para cambiar el directorio si la sociedad no distribuye un dividendo satisfactorio. El modo urbano de ver y considerar las cosas ha hecho suponer que este sistema de la sociedad por acciones debe ser adecuado para las condiciones rurales. Pero ocurre precisamente lo contrario. Cuando los agricultores se organizan o combinan, no se trata solamente de una combinación de dinero; hay también combinación de esfuerzo personal en relación con el negocio entero. En una cremería cooperativa, por ejemplo, la principal contribución del accionista consiste en leche; un elevador de granos cooperativo, en trigo. En otros casos el capital puede consistir en fruta o verdura más bien que en dinero al contado. Pero más que cualquier otra cosa, la cooperativa es una combinación de vecinos dentro de un área suficientemente pequeña para permitir a todos sus miembros reunirse frecuentemente en el centro de los negocios. Cuando el sistema se desarrolla, las asociaciones locales se federan para realizar transacciones más grandes, pero ellas siguen siendo administradas por delegados cuidadosamente escogidos por los miembros de los cuerpos constitutivos de la federación; esto es, las cooperativas aisladas.

El objeto principal de las cooperativas no es distribuir dividendos sino perfeccionar en provecho de sus miembros las condiciones de la industria.

Después que se ha pagado a las acciones un interés convenido, el provecho neto se divide entre los cooperadores de la empresa, en proporción a los negocios que han realizado con la asociación. Y la misma idea ha sido aplicada al control de la administración. En las sociedades cooperativas el concurso de un hombre pobre es tan importante como la subscripción de un hombre rico. "Para cada hombre un solo voto", tal es el principio casi universal en las sociedades cooperativas.

Lo esencial para el éxito de la cooperación agrícola es que los términos y las condiciones sobre las cuales se basa sean aceptados unánimemente, por la equidad que aseguran en la distribución de los provechos y riesgos y en el ejercicio del control. Es esto precisamente lo que estimula a cada socio para acordar su apoyo y ayuda cordiales a la empresa. común. Para asegurar este resultado es necesario explicar claramente y hacer aceptar un estatuto y reglamento muy bien pensados, susceptibles de adaptarse a las particularidades de cada caso.

Según la definición dada por el agrónomo canadiense Mr. S. E. Todd, la cooperativa es una asociación de hombres modestos y desinteresados que tiene por objeto comerciar colectivamente los artículos de su producción o consumo, organizada en forma tal que los asociados se distribuyen los beneficios en proporción al uso que hacen de la sociedad. El almacén cooperativo, tan difundido en la mayor parte de las ciudades industriales, es una sociedad para la venta, pero administrada solamente desde el punto de vista de los intereses del consumidor, es decir, viendo en los artículos valores de uso destinados a satisfacer necesidades de los socios y no valores de cambio o mercancías destinadas a realizar ganancias o utilidades. Para los agricultores el problema no consiste sólo en proveerse cooperativamente de los artículos necesarios para el consumo doméstico, sino también en organizarse para la venta en común de los productos agrícolas; para la compra en común de semillas, abonos e implementos agrícolas; para elaborar o fabricar en común ciertos subproductos de las industrias agrícolas; para obtener el crédito en condiciones compatibles con los sistemas comerciales de la agricultura y para organizar el seguro mútuo contra granizo, incendio o mortandad de ganado.

Las cooperativas agrícolas de venta han conseguido lo que jamás habrían podido obtener los agricultores procediendo aisladamente. Ellas reúnen los productos dispersos de varias chacras para clasificarlos, graduarlos y enviarlos al mercado, como la producción de una sociedad de la cual el agricultor es un miembro. Defienden el interés y controlan en nombre del agricultor el producto social hasta que él haya sido totalmente liquidado. Crean una verdadera comunidad de intereses y vinculan directamente a éstos una clase de intermediarios responsables ante los agricultores, pagados directa-

mente por éstos y encargados de representarlos en la gestión comercial de sus negocios. Esta forma de cooperación ha aliviado al agricultor de la gestión individual y aislada de sus negocios, poniéndolo en condiciones de prestar una atención más cuidadosa a aquellas tareas que, por su naturaleza y educación, son más adecuadas.

Una de las formas interesantes de la cooperación agrícola es la destinada a servir en común las necesidades del crédito agrícola. La mayor parte de estas cooperativas están organizadas sobre el principio ideado a mitad del siglo pasado por un burgomaestre alemán, el famoso Raiffeisen. Este se propuso arbitrar medios capaces de librar a los agricultores del endeudamiento degradante en que yacen habitualmente con los comerciantes y usureros. Su programa o plan realiza un verdadero milagro. Un grupo de personas pobrísimas, individualmente insolventes, en el sentido comercial de la palabra, puede crear una nueva base de seguridad que ha sido llamada, con mucha exactitud y elocuencia, la capitalización de la pobreza y del trabajo. La forma en que se realiza es realmente ingeniosa. La cooperativa de crédito es organizada sobre las bases democráticas conocidas, pero con un detalle peculiar: los socios de la cooperativa se hacen responsables, individual y colectivamente, por las deudas de la sociedad, la cual toma dinero prestado de los bancos ordinarios o de fuentes gubernativas para prestarlo a su vez a los socios. El procedimiento que se sigue para hacer estos préstamos es característico. El socio solicitante debe demostrar ante el consejo administrativo de la cooperativa que dará al dinero solicitado una inversión provechosa, capaz de producir lo necesario para el pago de la amortización e intereses de la deuda contraída. El tiempo por el cual se concede el préstamo se establece de común acuerdo con las necesidades de cada caso, las que son determinadas por el directorio de la cooperativa después de una discusión muy amplia con el futuro prestatario. Una vez concedido el préstamo, concierne a cada uno de los miembros del directorio velar por que él sea efectiva y convenientemente aplicado a los fines propuestos. En tal forma los directores de la cooperativa y todos sus socios están interesados en el éxito de la operación como el mismo socio prestatario.

Los detalles que preceden ilustran respecto de una distinción importante entre el crédito cooperativo y el comercial; el primero habilita al agricultor a realizar sus negocios de acuerdo con sus necesidades, mientras el segundo no se adapta casi nunca a estas últimas. Los bancos ordinarios prestan a los agricultores en las mismas condiciones en que lo hacen a los comerciantes de los pueblos y ciudades, por lo general, a noventa días de plazo. El agricultor que pide prestado para sembrar o comprar ganado joven está obligado a pagar su préstamo antes de haber levantado la cosecha o

de que sus animales estén listos para la venta. Esto hará comprender la índole peculiarísima del crédito agrícola.

Frente a las cajas rurales de crédito del tipo Raiffeisen existen las asociaciones de crédito tipo Schulze-Delizsche y los bancos populares tipo Luzzati. Mientras las cajas rurales propenden exclusivamente al mejoramiento económico de la población rural y sus socios no poseen y abonan cuota alguna, las asociaciones del tipo Schulze-Delitzsche y Luzzati promueven el mejoramiento económico de las poblaciones sin distinción de profesiones, imponen a los socios la subscripción a cierto número de acciones y conceden el crédito a los plazos ordinarios de los bancos, es decir, a tres o seis meses. Estos pocos detalles bastarán para probar la inmensa superioridad de las cajas de préstamo tipo Raiffeisen sobre las dos restantes, superioridad que habrá de manifestarse prácticamente en la Argentina una vez que su adopción se haya hecho posible por la formación previa de núcleos cooperativos consolidados.

Por arrendamientos colectivos o sociedades cooperativas de arrendamientos se entiende aquellas sociedades que tienen por objeto el arrendamiento de extensas superficies de terreno por un número proporcionado de agricultores, con el fin de eliminar los intermediarios entre el terrateniente y el agricultor, de tal manera que la tierra resulte arrendada directamente por quien la trabaja. En Italia, Hungría y especialmente en Rumania, se ha desarrollado mucho esta forma de cooperación. En Italia el terreno alquilado puede ser cultivado en común por cuenta de la cooperativa o loteado entre los socios para que cada cual lo cultive por su cuenta. Estas asociaciones responden al hecho particular de que en Italia muchas de las grandes propiedades son alquiladas por empresarios o capitalistas, quienes especulan con las mismas, alquilándolas, a su vez, en lotes, a los agricultores.

En materia de arrendamientos colectivos, Rumania, ocupa el primer puesto entre todas las naciones de Europa y ha superado a Italia, la cuna del sistema. Según los datos suministrados por la estadística oficial, en 1912 existían en Rumania 487 cooperativas de arriendo colectivo, con 65.170 socios, una superficie arrendada total de 369.922 hectáreas y un capital invertido de 4 millones de francos. En ese año la mitad de la superficie arrendada por los pequeños cultivadores, lo era por medio de los arrendamientos colectivos, y en concepto de arrendamientos pagaron 7 millones de francos, lo que da un término medio por hectárea de 40 francos.

Según Colesco, los arrendamientos colectivos nacieron en Rumania como una consecuencia de circunstancias especiales de aquel país. En los pueblos industriales del occidente de Europa el movimiento cooperativo aparece como una reacción contra las empresas capitalistas monopolizadoras (trust, cartels, etc.). En Rumania, además de los trust y cartels existía otra forma

de empresa capitalista monopolizadora, el "trust del arrendamiento". En tales circunstancias aparecieron y se desarrollaron los arrendamientos colectivos, que representan la forma práctica de una reacción indispensable.

En Rumania todas las cooperativas de arrendamiento pertenecen al tipo de explotación dividida y su buen éxito se debe en gran parte al fomento del Estado. "El Estado, dice Colesco, así como algunos institutos de seguridad pública, ha podido impulsar el desarrollo de los arrendamientos colectivos, poniendo a su disposición los terrenos y prefiriéndolos a otras formas de explotación Esta preferencia ha sido concedida tanto por las entidades públicas como por el Estado (propietario), y también por medio de una sabia legislación sobre esta clase de asociaciones agrícolas, especialmente por medio de la ley de 1909".

En los arrendamientos colectivos de administración individual hay un contrato único para el arriendo de la propiedad, pero por lo demás, existen tantas administraciones como chacras, siendo los chacareros, independientes uno de otros. Cada chacarero cultiva individualmente su lote respectivo, pero recurre a la cooperativa de arriendo colectivo para la obtención de crédito, artículos de consumo, maquinaria, enseres, etc., y para la venta colectiva de los productos de la chacra. Los arriendos colectivos han promovido en Rumania el perfeccionamiento de la técnica agrícola, debido a que esas cooperativas están dirigidas casi siempre por agrónomos que asesoran a los agricultores en los métodos de cultivo, elección de semillas, sistemas de riego, elección de abonos, etc.

El profesor V. Nicoli en su libro sobre cooperación agrícola, al ocuparse de los arrendamientos colectivos, sostiene que está en el interés de los propietarios favorecer el desarrollo y la prosperidad de las cooperativas de arriendo. Afirma, también, que la enfiteusis constituiría un excelente sistema para la colonización de muchos terrenos incultos o aptos solamente para el cultivo extensivo. Allí donde el terreno dado en enfiteusis debiera ser explotado con predominio del factor trabajo, una sociedad cooperativa de agricultores que tomara sobre sí la responsabilidad de pagar el canon global para repartirlo luego sobre los lotes de terreno trazados y acordados de acuerdo con la potencialidad económica de cada familia agrícola, representaría un excelente sistema, tanto desde el punto de vista económico-agrario como del social.

Me falta aún caracterizar algunas formas de acción de las cooperativas agrícolas, como ser las cooperativas de producción para la venta y el seguro mútuo contra granizo, incendios, etc. Pero a una descripción teórica, prefiero más bien, presentar esas formas en acción, aplicadas, para lo cual describiré el desarrollo y estado actual de la cooperación agrícola en los principales países del mundo.

IV

El desarrollo y las peculiaridades que ofrece en cada país la cooperación agrícola dependen de condiciones especiales de ambiente y de factores diversos que no es siempre fácil precisar. A fin de que pueda la honorable Cámara hacerse una idea clara de la importancia y de los caracteres que reviste actualmente la cooperación agrícola en el mundo, voy a reseñar brevemente sus hechos principales, estudiándolos en diversos países europeos y americanos.

Dinamarca. — Circunstancias peculiares han hecho de Dinamarca un país cuyas cooperativas agrícolas de venta pueden exhibirse como un modelo.

A raíz de la guerra con Alemania, en 1866, Dinamarca perdió no sólo parte de su territorio sino los mercados alemanes en los que colocaba el considerable excedente de su producción agrícola. Los agricultores daneses resolvieron la dificultad recurriendo a la cooperación, que les permitió asegurarse un mercado de ultramar para sus productos y controlar las ventas a fin de obtener una parte equitativa en los beneficios. Los negocios de las cooperativas se iniciaron con la venta en gran escala de manteca, tocino y aves, pero los agricultores no tardaron en apercibirse de la necesidad que había de uniformar el tipo o la calidad de sus productos para conservar el dominio del mercado inglés. Y a este fin establecieron fábricas cooperativas de manteca, queso, tocino y jamones perfectamente montadas y perfeccionaron los sistemas de cría y engorde del ganado y de las aves.

Existen actualmente en Dinamarca unas 1.300 cooperativas agrícolas de consumo, cuyas ventas anuales alcanzan a un total de 70 millones de francos. Todas estas cooperativas realizan sus compras en una casa central de responsabilidad limitada, denominada "Sociedad de compras al por mayor de las cooperativas de consumo danesas". Cada una de las cooperativas representadas en esta gran sociedad es responsable únicamente por la parte de capital que ha suscripto. Esta gran sociedad de compras posee también diez establecimientos fabriles para la producción de determinados artículos de consumo.

Las cooperativas agrícolas más numerosas son las de lechería. Iniciadas recién en el año 1882, se multiplicaron y perfeccionaron con tal rapidez que en la exhibición organizada en Odensee, en 1910, más de 670 lecherías cooperativas expusieron muestras de finísima manteca elaborada con todos los adelantos y el mayor esmero. Al fundarse una lechería cooperativa, sus socios se comprometen a entregarle toda su producción por una serie fija de años, generalmente diez o quince; un empréstito, obtenido por caución solidaria, suministra el capital necesario para la instalación y el giro. De una manera general estas cooperativas no constituyen fondos de reserva, pero

las instalaciones están sometidas a amortizaciones tan altas que el empréstito acaba por cancelarse al terminar el período de la explotación, quedando los socios como propietarios a prorrata de la leche suministrada.

El número de las lecherías cooperativas ascendía en 1908 a 1.101; sus instalaciones alcanzaban a un valor de 28 millones de francos y elaboraban la leche de 900.000 vacas, sobre las 1.089.073 que poseía el país. En este mismo año seis uniones cooperativas para la venta de manteca habían realizado negocios por valor de 48 millones de francos.

La cría del cerdo combinada con la industria lechera y con la preparación de tocino y jamón, está casi enteramente consagrada a satisfacer las necesidades del mercado inglés. Esta circunstancia ha determinado la fundación de mataderos de cerdos y fábricas de embutidos, originando también la necesidad de organizar verdaderas agencias de venta para colocar y sostener el producto en el mercado inglés. En 1908 el número de mataderos de cerdos y fábricas de embutidos pertenecientes a sociedades cooperativas ascendía a 34, con 93 mil socios, 113 millones de francos de capital y una matanza anual de 1.549.550 cerdos.

La cooperativa danesa para la exportación de huevos, fundada en 1895, es una federación de pequeñas cooperativas cuyos socios venden en común los huevos que recogen en sus granjas. Cada huevo es marcado con dos números: uno corresponde al socio y el otro al grupo cooperativo. En esta forma se han agrupado no menos de 550 pequeñas cooperativas que realizan anualmente operaciones por valor de 6 ó 7 millones de francos.

Alemania. — No obstante las dificultades creadas por Bismarck al movimiento cooperativo, éste ha sido el factor más importante de su asombroso progreso agrícola. Por medio de la cooperación los pequeños agricultores alemanes han podido alcanzar los beneficios que derivan del trabajo realizado en gran escala. Han ahorrado en la compra de abonos, forrajes, semillas, maquinaria, etc.; han alcanzado mejores precios en la venta de todos sus productos; han conseguido ahorrar sumas más o menos importantes que han invertido luego en mejoras o colocado a interés, y han perfeccionado la técnica agrícola llevándola a un grado tal que constituye hoy la admiración de todo el mundo.

No menos de dos millones de pequeños agricultores se han agrupado en torno de las cooperativas agrícolas. Para dar una idea de la importancia que han adquirido, bastarán los siguientes datos que tomo de una reciente publicación alemana. En 1912 había en Alemania un total de 26.026 cooperativas agrícolas, de las cuales 16.774 eran de crédito y ahorro, 2.417 de compraventa, 3.475 de lechería y 3.360 servían otros propósitos de la cooperación. Para dar una idea de la multiplicación asombrosa de las cooperativas alemanas en el último cuarto de siglo, bastará decir que en 1890

sólo había en Alemania 3.000 cooperativas agrícolas, de las cuales 1.729 eran de crédito, 537 de compraventa, 639 de lechería y 101 de otros fines.

Las cooperativas agrícolas de venta se han especializado en la organización del comercio interno de los granos, característica que debe interpretarse como resultado de la competencia ejercida por los granos americanos, que obligó a adoptar nuevos y más perfeccionados procedimientos de venta. Al iniciarse este movimiento el gobierno prusiano puso a la disposición de los agricultores la suma de 5 millones de marcos para la construcción de elevadores y graneros con la sola condición de que ese dinero sería entregado exclusivamente a las sociedades cooperativas. La suma votada pareció en el primer momento excesivamente pródiga, pues permitió construir numerosos elevadores y graneros que por algún tiempo no alcanzaron a costear ni el interés del capital invertido en las obras. Pero esa medida ha servido para dar una base firme al comercio cooperativo de granos, comercio que se halla hoy totalmente repuesto de las pérdidas sufridas en los primeros tiempos. Las cooperativas de elevadores y graneros operan en combinación con sociedades de crédito que prestan dinero sobre el grano depositado. Existe en Pomerania una especie de sede u oficina central que acuerda o distribuye los préstamos del Estado, alquila los graneros y corre con todo lo que se refiere a las operaciones de préstamos y almacenaje.

Se han fundado numerosas cooperativas para la destilación del aguardiente de papas y la fabricación de vinos. Hay dos clases de sociedades cooperativas para la destilación del alcohol de papas: las cooperativas constituídas entre pequeños agricultores y las formadas por ricos propietarios que poseen una destilación y un depósito común. En 1899 todas estas cooperativas, chicas y grandes, se han federado en un sindicato de ventas que ha establecido su oficina central en Berlín.

La desecación de las papas, que tiene por objeto su conservación por espacio de meses y hasta de años, se obtiene en Alemania mediante el empleo de una estufa u horno especial, que en muchas regiones del país funciona con un carácter completamente cooperativo. También son numerosas las sociedades cooperativas para la fabricación del azúcar y almidón.

La Unión Imperial de las cooperativas agrícolas celebra un congreso anual y publica un anuario que contiene el informe anual del comité general, una crónica de la conferencia o congreso que realiza cada año la asociación, los principales datos estadísticos correspondientes a las 17.192 cooperativas afiliadas y una nómina completa con las respectivas direcciones de todas las cooperativas agrícolas alemanas.

Irlanda.—Hace unos veinte años, dice Plunket, los "pionners" del movimiento en favor de la población rural, se apercibieron de que la competencia extranjera no era como se sostenía comúnmente, un castigo enviado por

la Providencia a los agricultores de las islas británicas, sino una revolución económica natural de efectos permanentes. Nuestro consejo a los agricultores irlandeses consistió en indicarles que ellos debían imitar los métodos de sus competidores del continente, que los derrotaban en sus propios mercados gracias a su organización superior. Al cabo de cinco años de propaganda individual se formó la sociedad irlandesa de organización agrícola para satisfacer las exigencias de la instrucción en los medios rurales así como para difundir y organizar la cooperación agrícola. Dos décadas de movimiento firme han confirmado la bondad del plan originario, y una ligera noticia sobre la cooperación agrícola en Irlanda será del mayor interés. Las condiciones del medio eran, bajo ciertos aspectos, favorables. Las chacras eran pequeñas y sus dueños pertenecían a una clase para la cual la cooperación ofrece los mayores beneficios inmediatos. Los agriculores irlandeses son muy inteligentes, y debido, tal vez a que carecen del fuerte individualismo de los ingleses, poseen un instinto de asociación sumamente desarrollado. Por otra parte, la facilidad con la cual pueden ser organizados los predispone especialmente a ejercer cierta influencia política. En las comunidades rurales atrasadas, el comerciante es casi siempre el cacique político. Es un "leader" de la agitación agraria, en la cual puede, sin peligro alguno, defender aquellos principios que no querría ver aplicados a las relaciones que mantiene con sus propios clientes. Se opone amargamente a la cooperación porque ella arroja una luz desfavorable sobre esas relaciones. Nosotros estamos en condiciones de convencer a los comerciantes rurales más ilustrados de que las economías realizadas por las cooperativas en la producción agrícola levantarían el nivel de vida de los agricultores transformándolos en clientes que consumirían más y pagarían más puntualmente. Pero en la mayoría de los casos el organizador agrícola se encuentra con que la política se halla en agudo conflicto con los negocios y tiene que afrontar no pocas pendencias o trifulcas. Así, mientras tenemos algunas ventajas en la organización de los agricultores, debemos superar, por causas históricas bien conocidas, dificultades que no existen en Inglaterra y Estados Unidos".

La propaganda cooperativa dió esos primeros frutos en la industria lechera, y actualmente la mitad de la manteca irlandesa exportada proviene de sociedades cooperativas de reciente constitución. Numerosas cooperativas de agricultores están aprendiendo a comprar con inteligencia y economía sus implementos y maquinarias agrícolas. Ellas han comenzado a adoptar los mismos procedimientos que usan los agricultores daneses para controlar la venta de su manteca, huevos y aves en los mercados británicos. Y no sólo combinan sus esfuerzos con fines de producción y distribución agrícola, sino que ya han realizado algunos ensayos prometedores con las cajas rurales tipo Raiffeisen. Es precisamente en esta parte de la obra realizada en Ir-

landa donde pueden hacerse los estudios más interesantes sobre el sistema cooperativo, por tratarse, precisamente de un gran éxito obtenido en un país cuya pobreza es bien conocida.

Hay actualmente en Irlanda no menos de un millar de organizaciones agrícolas, de las cuales unas 300 son cajas rurales de crédito tipo Raiffeisen, que han dado un resultado admirable. Se cuentan también unas 285 cooperativas de lechería, 159 cooperativas de consumo y 30 cooperativas para la venta de aves.

Francia. — Sancionada la ley de 1884, — cuyo objeto fué dar existencia legal a las asociaciones que se proponen exclusivamente "el estudio y la defensa de los intereses económicos, industriales, comerciales y agrícolas" — no tardaron en aparecer las sociedades agrícolas con fines de cooperación y mejoramiento gremial. La primera fué fundada por M. Tanviray, profesor de agricultura en Blois, quien agrupó algunos agricultores del Departamento de Loir-et-Cher, con el propósito de comprar en común los abonos a fin de abaratar el precio y librarse de las falsificaciones de que eran objeto, ilustrando al mismo tiempo a los agricultores sobre la elección de los fertilizantes de acuerdo con la naturaleza del suelo y las exigencias diversas de los cultivos. En menos de un cuarto de siglo esta rudimentaria cooperativa se transformó en lo que se conoce hoy con el nombre de Syndicat des agriculteurs de Loir-et-Cher, poderosa organización cooperativa que agrupa no menos de 10.000 agricultores.

El ejemplo de los agricultores de Loir-et-Cher fué seguido bien pronto por un verdadero despertar cooperativo. Aparecieron por todas partes sindicatos agrícolas, que no obstante ajustar sus fines a las necesidades propias de cada región, tendieron a ampliarlos para hacer de ellos organizaciones integrales. "Sorprende, dice Meline, la variedad infinita y la fecundidad de las instituciones engendradas por el espíritu de asociación; admira la adaptación de este maravilloso instrumento llamado sindicato, que se presta a todas las combinaciones y a todas las evoluciones. ¡Qué inmenso camino recorrido desde el día en que estos sindicatos eran simples intermediarios para la compra en común de semillas y abonos! Nada los arredra ni desalienta. Al plantearse un problema buscan en seguida la solución, y la encuentran siempre".

Para darse una idea clara de la diversidad de propósitos y elevadas miras de los sindicatos agrícolas franceses, basta leer rápidamente el estatuto de una cualquiera de estas organizaciones. La mayor parte de estos estatutos han sido redactados de acuerdo con el modelo elaborado bajo la inspiración de la Societé des agriculteurs de France, modelo que hace una prolija enumeración de los diferentes objetos que puede proponerse la actividad de los sindicatos agrícolas. El artículo cuarto de los estatutos adoptados por los sindicatos agrícolas comunales del departamento de Doubs, dice

así: "El sindicato tiene por objeto llenar entre sus miembros el papel de sociedad de asistencia, fundar toda clase de cooperativas, instituciones mútuas de previsión y seguro y toda clase de mutualidades que tiendan al desarrollo moral, intelectual y profesional de sus miembros y al mejoramiento de su situación material".

El 31 de diciembre de 1904 la dirección del trabajo tenía registrados 3.116 sindicatos agrícolas ordinarios, 88 sindicatos de agricultores y 338 sindicatos de obreros agrícolas. El efectivo total de los miembros de esos sindicatos no había sido fijado con precisión, pero se calcula en una cifra un poco superior al millón. Los sindicatos están desigualmente repartidos, pero los hay en todos los departamentos de Francia y en Argelia. Existen numerosas federaciones de los sindicatos agrícolas, autorizadas y designadas por la ley con el nombre de uniones vecinales o departamentales, cuya reunión constituye lo que se conoce con el nombre de "L'Union des sindicats des agriculteurs de France", federación legalmente establecida que agrupa 936 sindicatos agrícolas con más de medio millón de agricultores.

La evolución de los sindicatos agrícolas en Francia demuestra que iniciados para la compra en común de los abonos químicos, no tardaron en extenderla a las semillas, forrajes, máquinas e implementos agrícolas, azufre, sulfato de cobre, diversos productos insecticidas y antiparasitarios, plantas de origen americano y los numerosos productos empleados en el cultivo de la vid y la vinificación. Llegados a este punto de su desarrollo, no pocos sindicatos se lanzaron más lejos todavía, estableciendo roperías, bazares y hasta almacenes, en los cuales se provee a los agricultores de kerosene, azúcar, jabón, arroz, café, aceite, vinagre, pastas alimenticias, etc. La producción y la venta en común, el crédito agrícola, el seguro mutuo contra incendio, granizo y mortandad de ganado, el socorro mútuo, la enseñanza agrícola, etc. Se desarrollaron en último término para fijar la fisonomía propia de los sindicatos agrícolas franceses. Uno de sus rasgos más salientes lo constituye la admirable organización de los sindicatos de horticultores, fruticultores y floricultores para la venta cooperativa de sus productos en los mercados de las ciudades. Sintetizando la obra de los sindicatos agrícolas de Francia, dice Rocquigny en su conocido libro sobre los mismos: "Los sindicatos han transformado los procedimientos de cultivo, han divulgado entre los agricultores más rudos los descubrimientos fecundos de la ciencia y han resuelto el problema de dotar a sus miembros de los medios que tiene a su disposición la explotación en gran escala. Han aumentado la producción y reducido su costo, han elevado las condiciones de las clases rurales, han modificado profundamente las costumbres y los hábitos de los agricultores, los que, despojados de ese fanatismo nacido del sentimiento de su impotencia secular, han comenzado a interesarse por los asuntos públicos en lo que concierne a las necesidades de su profesión. En fin, y sobre todo,

los sindicatos han revelado al agricultor los recursos casi inagotables de que están dotadas la cooperación y la mutualidad y los derechos y deberes de solidaridad profesional''.

Es, dice George Morin, un velo que se desgarra lentamente para ofrecer a los campesinos, aislados hasta ayer en sus granjas, perspectivas insospechadas para ellos.

Italia. — El movimiento cooperativo ofrece en Italia ciertos rasgos propios que serán fácilmente apreciados en la simple enunciación de los hechos que siguen a continuación. Las cooperativas de consumo, iniciadas recién el año 1880, alcanzan ya a un millar; de éstas las dos terceras partes han sido reconocidas jurídicamente y las restantes son libres. Son también numerosas las cooperativas para la venta en común de los productos agrícolas y para la compra, también en común, de abonos, semillas, forrajes, maquinaria e implementos agrícolas, etc.

El crédito agrícola hasta hace poco tiempo se satisfacía principalmente en los bancos populares del tipo Luzzatti, de los cuales existen en la actualidad no menos de 900, con un capital de 300 millones y más de medio millón de socios, existiendo un 33 por ciento de estos bancos que sirven intereses exclusivamente agrícolas. Pero las cajas rurales del tipo Raiffeisen, introducidas en Italia con una pequeña modificación por Wollemborg, en 1883, se han difundido con una profusión tal que ascienden hoy a más de mil con unos cien mil cooperadores agrícolas.

Las lecherías cooperativas alcanzan a unas 300; más de dos tercios de ellas son sociedades libres y solamente una tercera parte está constituída legalmente como sociedades anónimas cooperativas. La mayor parte de estas sociedades fabrican y venden en común la leche, el queso y la manteca.

Las bodegas cooperativas, que al iniciarse fueron saludadas como una gran esperanza, no han tenido el éxito que muchos creían. Mientras las lecherías sociales o cooperativas se multiplican sin cesar, las bodegas cooperativas se mantienen casi inmóviles en el primitivo y exiguo número: apenas alcanzaban a 20 al finalizar el año 1900.

Italia puede ser considerada como la cuna del arriendo colectivo. El primer contrato de este género fué celebrado en 1886 por una asociación de jornaleros de la comuna de Ravenna. Veintisiete años después, es decir, en 1913 el número de contratos de arriendo colectivo ascendía a 152, abarcaba una superficie total de 57.617 hectáreas, imponía un alquiler anual de 3.745.694 de liras e interesaba a 35.360 socios.

Las sociedades cooperativas para el arriendo colectivo se proponen, por lo general, eliminar a los subarrendadores y mejorar las condiciones de sus socios, así como el cultivo de las unidades agrícolas, para cuyo fin adoptan una dirección común, se proveen y venden en común sus productos y esta-

blecen, a veces, el seguro mutuo contra la mortandad de ganado. En la mayor parte de los casos las sociedades cooperativas para el arriendo se constituyen entre los agricultores que trabajan la tierra de un mismo propietario o subarrendador.

Además de las funciones ya enunciadas estas cooperativas para el arriendo colectivo alquilan o adquieren en el interés común la maquinaria agrícola que necesitan sus socios; compran la simiente 'del gusano de seda y la hacen germinar para distribuir luego a los asociados, gusanos después de la primera muda; donde se cultivan viñas, olivos o se crían vacas lecheras, la cooperativa ejercita colectivamente la industria enotécnica, oleica, y caseínica; las pérdidas de ganado suelen ser distribuídas proporcionalmente entre todos los asociados, con lo cual la cooperativa desempeña también las funciones de seguro mutuo. Y si por causa de enfermedad prolongada en la familia de algún asociado, se hallasen en retardo las faenas agrícolas de su chacra, el presidente o el director de la cooperativa delega por turno en los miembros de las otras familias la misión de ejecutar los trabajos necesarios para ponerlas al día.

Estados Unidos. — Recién en los últimos tiempos han empezado a darsé cuenta los agricultores norteamericanos de que necesitan organizarse para aplicar los buenos procedimientos comerciales a los negocios de la chacra. Este movimiento se inició de preferencia en los estados del sur, donde los algodoneros, horticultores y fruticultores han organizado compañías para la venta de los productos e instalado maquinaria especial para desmontar el algodón. En los estados productores de granos y ganados se hallan en plena organización las sociedades para la venta en común. La industria lechera continúa siendo el campo favorito para las experiencias cooperativas, y no obstante los esfuerzos realizados hasta ahora; los resultados obtenidos no pueden ser considerados como muy satisfactorios.

Según el agrónomo y funcionario canadiense señor S. E. Todd, todo este movimiento carece de firmeza y unidad. Todas estas compañías han alcanzado cierto vuelo comercial, pero son muy contadas las que por su organización pueden ser consideradas como verdaderas cooperativas. La mayor parte de los organizadores de estas sociedades tienen una idea muy incompleta de la cooperación y han organizado las cooperativas sobre el sistema de las sociedades por acciones. Esta última suele ser confundida con la cooperativa, porque la mayoría de las personas ignoran las diferencias fundamentales que existen entre uno y otro género de sociedades.

Gracias a la acción de una sociedad de propaganda y educación cooperativa que tiene su sede en Minneapolis, han surgido en este Estado no menos de cien cooperativas de consumo organizadas de acuerdo con el excelente sistema inglés de Rochdale. Todas estas cooperativas están instaladas en pe-

queñas ciudades y proveen indistintamente a gente del campo y de distritos urbanos. En la mayor parte de los estados ganaderos se han organizado o se ha intentado organizar cooperativas de lechería de acuerdo con el sistema generalmente seguido en Dinamarca.

Existen algunas cooperativas de lechería como The Hammond Cooperative Creamery, y que están autorizadas a vender por cuenta de sociedades de agricultores y con gastos prorrateados, además de la leche, flores, hortalizas, aves y huevos.

The Long Island Potato Exchange, del Estado de Nueva York, es un clarísimo ejemplo de lo que ha sido intentado por los agricultores de los estados del este. Se trata de una compañía formada por unos 600 agricultores accionistas, con un capital de 20.000 dólares, dividido en acciones de 500 dólares. El objeto principal de esta compañía es desarrollar la industria de la papa en Long Island, pero suministra también a sus socios semillas y abonos. No se trata, en realidad, de una cooperativa, sino de una sociedad por acciones en la cual se han arbitrado ciertas medidas para impedir que caiga en pocas manos.

Desde hace trece años funciona con bastante éxto la Grand Junction Fruit Growers Asociation, de Colorado, fundada con un capital de 25.000 dólares. La sociedad opera en manzanas, duraznos, peras, ciruelas, damascos y algunas otras frutas, siendo su capital actual de 200.000 dólares y el número de socios de 800. Sólo pueden ser miembros de la sociedad los productores de fruta y todas las acciones deben hallarse en poder de los socios. Los beneficios se distribuyen por partes iguales entre todos los accionistas y cada acción da derecho a un solo voto.

The Colton Fruit Exchange, de California, comercia el 60 o|o de todos los "citrus" producidos por el Estado, valiéndose para eso de una gran oficina central cuya organización comercial es realmente admirable, pero toda la institución, como las sociedades anteriormente mencionadas, no responde a los verdaderos principios de la cooperación.

Canadá. — Los resultados alcanzados por la cooperación en el Canadá se parecen mucho a los que se ha obtenido en los Estados Unidos. Es fácil advertir que ha prevalecido entre los organizadores la ausencia de un concepto claro de la cooperación y recién en estos últimos años ha empezado a abrirse camino la verdadera idea cooperativa. Los agricultores han realizado algunas tentativas, un tanto espasmódicas, es cierto, para vender y consumir en común, pero la falta de organización comercial y el enorme prestigio de que aún disfruta el tipo de sociedad por acciones, han malogrado la mayor parte de los esfuerzos. Los fracasos sufridos por las cooperativas de producción se deben principalmente al concepto erróneo que han tenido

sus organizadores del papel que corresponde a la producción en el movimiento cooperativo.

No obstante todas estas circunstancias tan desfavorables, han surgido y se han desarrollado algunas sociedades de agricultores cuyo fin es comerciar en común los productos y las provisiones de la chacra. Las cooperativas de lechería han fracasado casi todas porque no han sido organizadas sobre los principios cooperativos y porque cada asociado poseía un número demasiado reducido de lecheras. Idéntica cosa ha ocurrido con las sociedades organizadas por agricultores para la salazón y ahumado del tocino, que reproducían servilmente el tipo común de la sociedad por acciones. Hecho curioso y digno, por cierto, de la mayor atención, es que una sola de estas sociedades para la salazón y ahumado del tocino ha alcanzado verdadero éxito, en la sociedad St. Thomas (Ontario), cuya organización se aproxima bastante a la de una sociedad realmente cooperativa.

V

No existe, a mi juicio, tarea más delicada ni que imponga mayor circunspección que la de dar impulso a un propósito útil. Si no se tiene una idea exacta del propósito que se desea servir o si no se aprecian debidamente las circunstancias fundamentales que aseguran su realización, se corre el riesgo, no obstante las mejores intenciones, de entorpecer la obra cuyo éxito se desea viva y sinceramente.

Las consideraciones precedentes surgen espontáneamente toda vez que se trata de allegar la ayuda o el estímulo del Estado a alguna de esas instituciones cuya condición esencial de vida es el disfrute de una amplia autonomía. Tal es la naturaleza de las asociaciones cooperativas, que el hombre de gobierno y el legislador no deben entorpecer so pretexto de ayudarlas o con la sana intención de asegurarles la más amplia libertad.

"Los verdaderos cooperadores, dice el profesor Valenti, deben persuadirse de que la ley no puede preverlo todo ni proveer a todo. La cooperación, que ha nacido y se ha desarrollado en la libertad, sólo de la libertad puede extraer lo que necesita para prosperar y consolidarse". Nada, pues, de leyes ni de reglamentaciones que tiendan a encerrar dentro de conceptos más o menos personales y arbitrarios un hecho tan considerable y trascendental como el movimiento cooperativo moderno. No ponerles trabas de ninguna clase y despejar su camino de obstáculos significa prestarles un señalado servicio.

¿Cuál debe ser la actitud del Estado argentino frente al movimiento incipiente de cooperación agrícola?

No debe contentarse con expresar simples deseos platónicos ni incurrir en el exceso contrario de otorgarles demasiadas facilidades fiscales o

grandes favores de dinero. Utilizando todos los medios de que dispone, debe realizar una obra de fomento difundiendo nociones claras y precisas sobre los beneficios de la cooperación agrícola, tratando de despertar el interés de las masas rurales hacia esta forma de asociación y guiando solícito sus primeros pasos. El instrumento natural de esta propaganda debe ser una modesta oficina de información cooperativa anexa al ministerio de agricultura, confiada a un director que posea no sólo la ilustración sino el sentimiento de la cooperación. A cargo de esta oficina debería hallarse también el estudio y anotación de los fenómenos más importantes de la cooperación agrícola, tanto en el extranjero como en nuestro país.

La mayor parte de los hombres públicos argentinos que han propuesto o planeado leyes de fomento de las cooperativas agrícolas, dominados sin duda por el espíritu de especulación que en nuestro país lo ha invadido todo, han creído que la mejor manera de estimular el desarrollo de la cooperación agrícola consiste en organizar un vasto sistema de crédito oficial para alimentar las supuestas o reales necesidades de la campaña. De aquí surgieron los distintos proyectos de banco agrícola presentados sucesivamente a las cámaras o a la opinión pública durante los últimos años. En todos estos proyectos las cajas rurales y los bancos regionales, objeto del fomento cooperativo, figuran como simples resortes del crédito agrícola, como los instrumentos más fáciles de hacerlo efectivo entre los agricultores, siendo notoria la despreocupación por el lado realmente sano y genuino de la acción cooperativa. En todos estos proyectos la cooperación es un simple pretexto para implantar el crédito agrícola oficial en gran escala, olvidando que entre las múltiples funciones que puede desempeñar entre nosotros la cooperación, no es por cierto el crédito, ni la única, ni la más urgente.

Conviene reseñar brevemente las distintas iniciativas oficiales sobre cooperación agrícola para evidenciar el concepto erróneo o unilateral que ha guiado a la mayor parte de sus autores. Con la vista puesta en el crédito agrícola, nuestros hombres públicos han hecho y rehecho proyectos de cooperación sin más objeto que el de facilitar la realización de su obstinado propósito.

El proyecto presentado en 1905 por el senador nacional don Francisco Uriburu tendía a organizar un verdadero sistema nacional de cajas rurales, destinado a llenar las necesidades del crédito de las cooperativas agrícolas de consumo o de producción. Bajo la denominación de "cajas rurales", el proyecto comprendía en realidad dos clases de instituciones: las cajas rurales del tipo Raiffeisen con responsabilidad solidaria e ilimitada y los bancos rurales o populares con capital determinado y responsabilidad limitada. Las cajas rurales y los bancos populares debían federarse en cajas departamentales, las que habrían a su vez, de agruparse alrededor de una caja

única para cada provincia. Una comisión especial denominada "Cooperativa agrícola nacional" dispondría de cinco millones de pesos facilitados por el Banco de la Nación para prestarlos a las cajas provinciales, las que los entregarían a las cajas departamentales a fin de que fueran distribuídos entre las cajas rurales. Además de estas funciones, eminentemente bancarias, la "Cooperativa agrícola nacional" tendría a su cargo la propaganda en favor de la cooperación agrícola y la inspección de las cajas rurales que se hubieran acogido a los beneficios de la ley.

En los fundamentos verbales con que presentó su proyecto, el señor Uriburu declaró que las cooperativas son una ramificación del crédito bancario y que urgía implantarlas en nuestro país para arrebatar de manos de los acopiadores de frutos, almaceneros, usureros y buhoneros las funciones bancarias que se han atribuído hasta ahora con grave perjuicio de nuestros agricultores.

Aunque sin llegar a concretar sus ideas, en un proyecto de ley, el ex ministro de agricultura don Ezequiel Ramos Mejía demostró su interés por la cooperación agrícola al incorporarla como tema a la lista de cuestiones que debía estudiar y proyectar una "Comisión de fomento agrícola" creada por decreto de 3 de julio de 1907. Bancos agrícolas cooperativos, sindicatos locales para la defensa de los intereses agrícolas, cooperativas para la más fácil adquisición y colocación de los productos, tales fueron los puntos sometidos al estudio de aquella comisión especial que no sé si llegó a expedirse.

Imbuído como la mayor parte de nuestros hombres públicos en la idea de que lo más urgente para nuestra agricultura es la implantación del crédito agrícola oficial, el señor Ramos Mejía subrayó la necesidad de crear los bancos rurales cooperativos para desalojar al pequeño comercio de la campaña de la indebida posición de banquero que ha tomado, e insinuó la reforma a la ley de warrant para adaptarla a las necesidades del agricultor. Justo es reconocer, sin embargo, que el ministro Ramos Mejía, no obstante sus preocupaciones por el crédito agrícola, señaló los fines múltiples que podría llenar entre nosotros la cooperación y hasta insinuó la conveniencia de mantener un cuerpo de inspectores propagandistas elegidos entre personas entendidas en contabilidad y de concepto moral reconocido para instruir a los colonos sobre las grandes ventajas de la cooperación.

En el estudio y proyecto de ley presentado en 1907 al ministro Ramos Mejía por el director de la división de estadística y economía rural, señor Emilio Lahitte, aparece nuevamente la preocupación exclusiva por el crédito agrícola cooperativo, verdadera pesadilla para nuestros hombres de gobierno y funcionarios públicos. En un proyecto de ley, muy recomendable por su brevedad, pues consta solamente de cinco artículos, el señor Lahitte exonera a las cooperativas agrícolas de impuestos nacionales, provinciales

y municipales, establece la gratuidad absoluta para la autorización e inscripción legal de estas sociedades, autoriza al Banco Hipotecario Nacional a acordar préstamos hipotecarios sobre bienes raíces afectados al capital social de las cooperativas agrícolas y dispone, por último, que el Banco de la Nación dispondrá la suma de 2 millones de pesos destinada a hacer préstamos con amortizaciones semestrales o anuales a las cooperativas agrícolas.

La idea fundamenntal de su proyecto la expresa el señor Lahitte en la exposición de motivos con que lo presenta.

"He puesto, dice, especial empeño en consultar a los gerentes de las sucursales de bancos locales que funcionan en los centros rurales, y todos ellos, sin excepción, me han manifestado que se guardan muy bien de hacer operación alguna de préstamo con el agricultor cuando no es propietario o comerciante bien acreditado; es demasiado arriesgado, dicen, operar con colonos y hasta con empresarios de colonización cuando no ofrecen más garantía que el resultado de las cosechas por cuantiosas que puedan ser".

El proyecto de ley sobre cajas rurales y bancos agrícolas regionales, redactado por el ex ministro Eleodoro Lobos, representa uno de los resortes del sistema general de crédito agrícola ideado y propuesto al Congreso por dicho ex ministro en junio de 1911. La pieza central del sistema combinado por el señor Lobos es el banco agrícola de la nación, instituto de funciones múltiples y muy complejas. Este banco debería hacer operaciones de crédito real y personal con agricultores, ganaderos y empresas de colonización e industrias rurales, acordar préstamos sobre warrant y prendas agrícolas; recibir toda clase de depósito y aceptar o librar giros u otra clase de órdenes de pago; ejercer funciones de banco colonizador administrando y poblando tierras fiscales del Estado, comprando, hipotecando y ejerciendo todos los actos que requiera la colonización, y administrando, arrendando, vendiendo o colocando los inmuebles del activo del banco nacional en liquidación. A las excesivas y complejas funciones que anteceden se agregarían estas otras: descontar y redescontar las obligaciones de las "cajas rurales" y de los "bancos agrícolas" acordarles préstamos con garantías reales, afianzar subsidiariamente contratos de arrendamiento de tierras para agricultores y hacer adelantos para la construcción de graneros y otras mejoras agrícolas.

Alrededor de este gran banco agrícola que representaría el astro central del sistema, quedarían como satélites secundarios las "cajas rurales" y los "bancos agrícolas regionales". Para acogerse a los beneficios que les concede la ley de banco agrícola nacional y fomento de las cooperativas agrícolas proyectadas por el doctor Lobos, estas cajas y bancos deberían ajustar su organización y funcionamiento a ciertos requisitos establecidos en la misma. El doctor Lobos se mostró tan incrédulo respecto de la eficacia

que había de alcanzar su ley sobre fomento de cooperativas agrícolas, que en el proyecto de banco agrícola nacional, previendo la posibilidad de que no se establecieran las mencionadas cajas rurales y bancos agrícolas regionales, dispuso que el banco agrícola de la nación llenaría sus fines por medio de sucursales cuando y donde aquellas instituciones no hubiesen aparecido espontáneamente.

Como se vé, en los proyectos del doctor Lobos no se trata de fomentar la cooperación agrícola, sino de servirse de ella como un simple resorte para planear una vasta organización del crédito agrícola oficial.

El segundo proyecto de ley de origen ministerial sobre cooperativas agrícolas pertenece a otro ministro de agricultura del ex presidente Sáenz Peña. Mucho más modesto en sus pretensiones, pues se circunscribe únicamente a las cooperativas agrícolas, el proyecto presentado en 1912 por el ministro don Adolfo Mujica tiende exclusivamente como el del doctor Lobos, a servir las necesidades del crédito rural por medio de las cooperativas agrícolas.

A este fin el ministro Mujica proponía la organización de un departamento especial en el Banco de la Nación, encargado de realizar operaciones de crédito con las sociedades cooperativas organizadas de acuerdo con las prescripciones de su proyecto de ley. Se refieren éstas al mínimum de socios, a la necesidad de que los estatutos sean aprobados por el Poder Ejecutivo y se hallen de acuerdo con las disposiciones del Código de Comercio, a que el capital inicial no exceda de cien mil pesos, a que las ventas en las cooperativas de consumo sólo se hagan a los socios que deben someter incondicionalmente sus cuentas, libros y balances a la inspección del ministerio de agricultura.

Las cooperativas así organizadas recibirían préstamos o adelantos acordados por el Banco de la Nación, a cuyo efecto el Poder Ejecutivo le entregaría la suma de diez millones de pesos moneda nacional en títulos de crédito argentino de 5 por ciento. suma destinada exclusivamente a servir el crédito cooperativo.

La idea según la cual el crédito fácil y barato es lo único que necesita la cooperación agrícola para desarrollarse en este país, no constituye una obsesión exclusiva de nuestros hombres de gobierno y funcionarios públicos, sino que se ha difundido, agravada si cabe, en ciertos medios que habría convenido mucho se mantuvieran incontaminados. El señor Emeterio Tarragó, jefe de la Oficina de Fomento Agrícola de la Provincia de Córdoba y autor de un apreciable trabajo sobre la cuestión agraria en nuestro país, al estudiar el crédito en sus relaciones con las sociedades cooperativas, emite ideas que reflejan, a mi juicio, los puntos de vista más exagerados en lo que respecta a

la importancia primordial del crédito para el desarrollo y funcionamiento de nuestras cooperativas agrícolas.

Después de referirse a las dificultades que opone el desarrollo de la cooperación agrícola la existencia de numerosos colonos arrendatarios sin arraigo alguno, admite el señor Tarragó la posibilidad de que un grupo de 10 ó 20 de estos agricultores constituya una cooperativa para la compra de los útiles, semillas, animales de trabajo y para la venta en común de los productos, pero a condición de que disponga del aliciente del crédito agrícola organizado. Sin éste los chacareros arrendatarios no podrían comprar ni vender en común; a lo sumo podrían, quizá, organizarse en sociedades cooperativas de trabajo para tomar a su cargo en calidad de medieros, la explotación de ciertos campos.

A mi juicio, la cuestión fundamental está en la organización de los agricultores. Constituído y consolidado el pequeño grupo cooperativo, cada uno de sus elementos componentes adquiere una fisonomía nueva y una nueva responsabilidad. Los agricultores arrendatarios se atan al suelo que trabajan por un vínculo nuevo, el más fuerte dentro de su condición especial, porque abre perspectivas infinitas y, lo que es más importante, porque les permite palpar las ventajas prácticas del sistema.

Se elevan y dignifican al combinar sus esfuerzos con fines de bien común, al completar su acción técnica profesional con una función económica propia, despertándose en todos un fuerte sentimiento solidario que no amenguan las pérdidas ni exaltan los éxitos.

Lo que hace falta en nuestro país es que alguien aliente con acendrado cariño y noble desinterés el movimiento de la cooperación agrícola, a fin de que puedan combinarse en forma provechosa y humana los esfuerzos de muchos millares de hombres; que nuestra indiferencia abandona hoy a las depredaciones de la especulación más sórdida y más voraz que ha existido sobre la tierra. Que se organicen y consoliden los grupos cooperativos, y aun para perseguir los fines más modestos, y ya se verá cómo el crédito acude de todas partes, copioso y solícito, en busca de inversiones remunerativas y seguras.

No obstante la ausencia del crédito agrícola oficial, el movimiento cooperativo-agrícola se ha abierto camino en nuestro país y, cosa curiosa, las pocas cooperativas que entre nosotros viven y prosperan no parecen preocuparse demasiado por aquella pretendida deficiencia. No es posible saber cuál es el estado real de la cooperación agrícola en la Argentina, porque se carece de datos estadísticos precisos procedentes de fuente autorizada. Según las cifras del tercer censo nacional, que han sido adelantadas en folleto por el

señor Domingo Borea, durante el año 1914-1915 funcionaron en nuestro país 73 sociedades cooperativas y mutuas agrícolas. De éstas, 39 son cooperativas mixtas, es decir, sociedades que se proponen diversos fines: comprar en común artículos de consumo, bolsas, hilo para atar, maquinaria, etc , y vender en común los productos de chacra, otorgar crédito en efectivo, etc. Las 73 cooperativas mutuas agrícolas sumaban un total de 22.351 socios con un capital de $ 6.099.501.35. El monto de las operaciones realizadas por todas las cooperativas, menos 10 de seguro y 4 de irrigación, sobre las que faltan datos, asciende a la suma de 11.819.006 pesos.

La cooperación agrícola ha alcanzado en la provincia de Entre Ríos un desarrollo y una consistencia realmente prometedores. Gracias al fuerte espíritu de asociación que reina en las numerosas colonias israelitas de la provincia, así como a la propaganda del ingeniero agrónomo don Víctor D. Etcheverry y al estímulo discreto ejercido por algunos particulares y el mismo gobierno provincial, la provincia cuenta hoy con no menos de 10 cooperativas agrícolas, todas ellas en perfecto estado de consolidación, destacándose por su antigüedad, importancia y amplitud de propósitos el "Fondo comunal de la colonia Clara", fundado en la colonia del mismo nombre el año 1904. Esta asociación, de carácter cooperativo y mutualista a la vez, cuenta actualmente con no menos de 650 socios y un capital que no baja de 70.000 pesos, vende al año a sus socios mercaderías por valor de 70.000 pesos, y a las casas exportadoras, cereales por valor de 240.0000; dispone de depósitos propios en varias estaciones de ferrocarril y hasta de un pequeño laboratorio para el análisis de las semillas. La sociedad tiene organizado un servicio sanitario y dispone también de un fondo común para el arreglo de puentes y caminos, invirtiendo en el primero unos 50.000 pesos al año, y en las obras a que se refiere el segundo, de 2 a 3.000 en el mismo tiempo.

Justo es reconocer que los diversos gobiernos que ha tenido la provincia de Entre Ríos en las dos últimas décadas no han obstaculizado en forma alguna el surgimiento y desarrollo de las cooperativas agrícolas. La sección de agricultura del ministerio de gobierno acaba de redactar un excelente modelo de estatutos para cooperativas agrícolas de venta y producción, modelo ilustrado con atinados comentarios explicativos. El gobierno del doctor Laurencena ha nombrado recientemente una comisión encargada de propender a la fundación de un banco agrícola particular en la colonia Alvear, fijando en 20.000 pesos el monto del estímulo que acordará el gobierno con ese objeto. Hago notar complacido la cautela con que se insinúa el gobierno entrerriano en este problema tan escabroso del crédito agrícola, que ha sabido abordar hábilmente estimulando el surgimiento del crédito agrícola regional mediante préstamos "sin ningún interés", pero dejando enteramente li-

brada a la iniciativa particular la organización, el funcionamiento y la administración del mismo. Hago constar, también con placer, que el proyecto de estatutos para cooperativas agrícolas recomendado por la sección de agricultura del Ministerio de Gobierno de aquella provincia, no menciona el crédito sino en la forma real del warrant o de la prenda agraria.

Cumple a mi lealtad manifestar aquí que en los dos congresos celebrados por las cooperativas agrícolas de Entre Ríos, se han hecho o emitido votos sobre créditos agrícolas. En el primer congreso de las cooperativas agrícolas, celebrado en Junio de 1913, en Lucas González, se expresó la necesidad de que el Banco de la Nación Argentina descontara los documentos en cartera de cada cooperativa. En el segundo congreso, celebrado el 25 de Octubre de 1913, en Basavilbaso, con representación de 7 cooperativas agrícolas, se resolvió pasar nota al presidente de la comisión de hacienda de la Cámara de Diputados de la Nación solicitando el pronto despacho de uno de los proyectos existentes en el seno de la citada comisión sobre creación del banco agrícola nacional.

Si he de atenerme a un informe muy interesante del señor Pelayo Fernández, la cuna de la cooperación agrícola en la provincia de Buenos Aires habría sido el pueblo de Pigüé. El primero de Octubre de 1898 un puñado de modestos y anónimos trabajadores de la tierra fundó allí una sociedad cooperativa para el seguro mútuo contra el granizo.

"El Progreso Agrícola de Pigüé" llamaron a la nueva cooperativa, que vió la luz, según el señor Fernández, "en un cuaderno de treinta centavos, sin sospechar sus autores lo trascendental de su obra". Este fué el primer paso de un movimiento local que cuenta actualmente con cuatro instituciones cooperativas bastante prósperas; dos se dedican exclusivamente al seguro contra granizo, una al seguro contra incendio de trilladoras y parvas de cereales y la otra a la provisión de artículos de consumo y maquinaria agrícola. Esta última cooperativa, cuyo nombre es "Liga de gremios La Alianza" vende artículos de uso y consumo, maquinarias agrícolas y semillas, arrienda y subarrienda campos y asegura las sementeras de los socios contra granizo. En el tercer año de ejercicio ha realizado utilidades por valor de $ 43.928. La situación de las tres cooperativas de seguro es también satisfactoria. Las condiciones que han favorecido la cooperación en Pigüé, según el señor Fernández, son las siguientes: existencia de una colonia de propietarios vinculados entre sí por lazos de raza y lengua y acción de un propagandista desinteresado de la cooperación, que supo poner en movimiento la energía aprovechable de los agricultores propietarios.

De las diez cooperativas agrícolas mixtas que existen en la provincia de Buenos Aires, una de las más importantes es la "Liga Agrícola Ganadera" de Junín. Se trata de una sociedad netamente cooperativa dotada de vasta tienda y amplios depósitos, que provee a sus socios de artículos de almacén e implementos agrícolas y que vende por cuenta de ellos toda clase de productos de chacra. En 1915 contaba con 356 socios y un capital de $ 65.450; vendió a los socios en ese mismo año, por valor de 260.503 pesos y a los exportadores, por cuenta de los socios, por valor de 623.525 pesos.

La cooperación agrícola santafecina ha dado hace cuatro años una nota gratísima al celebrar en Santa Fe la primera reunión de los presidentes de las cooperativas de esa provincia. Las cooperativas representadas en aquel acto, tan importante a pesar de su modestísima apariencia, no bajaban de 14, de las cuales 8 eran netamente agrícolas. Para caracterizar las tendencias y aspiraciones de ese movimiento no hallo nada mejor que transcribir, casi textualmente, las conclusiones a que arribó aquella reunión. Después de establecer que la protección del gobierno no debía ser acordada a las sociedades cooperativas cuyos directores percibieran dividendos, la reunión acordó solicitar del ejecutivo provincial lo siguiente: a) Exoneración de impuestos provinciales y municipales; b) exoneración de patentes; c) liberación de derechos de sellos provinciales y nacionales; d) gestión ante los ferrocarriles de la rebaja de un tanto por ciento de los fletes de las máquinas y mercaderías destinadas a las cooperativas reconocidas; e) gestión ante los ferrocarriles a fin de obtener la preferencia para las cooperativas en el arrendamiento de galpones o graneros; f) planeamiento de una ley especial para el régimen de las cooperativas en la cual se incluyan los puntos mencionados.

Deseo llamar la atención del lector sobre una circunstancia que reviste a mi juicio un gran significado. En las deliberaciones de aquella reunión el crédito agrícola ocupó escaso lugar y, como ha podido verse, no figura para nada en la enumeración de aspiraciones formuladas como conclusiones de aquella conferencia. Fué un funcionario del ministerio de agricultura quien pronunció la primera palabra a este respecto, aconsejando a la reunión solicitara de los poderes públicos la fundación de un instituto oficial de crédito agrícola, ya fuera como banco provincial o en cualquiera otra forma.

El consejo del funcionario público fué inmediatamente rebatido por uno de los presentes, quien en su calidad de representante de una caja rural cooperativa tipo Raiffeisen y en mérito a la experiencia allí adquirida, sostuvo que debía prestarse apoyo a esa forma de asociación, la más eficaz y la menos peligrosa de cuantas se habían aconsejado hasta la fecha. Y después de este breve cambio de opiniones no se habló más de crédito agrícola.

Entre las cooperativas agrícolas de Santa Fe merece citarse "La Mutua Agrícola", fundada en 1909 en la colonia israelita de Moisés Ville. Cuenta actualmente con 371 socios y un capital de unos 80.000 pesos. En el penúltimo ejercicio ha vendido artículos de consumo, máquinas y bolsas por valor de 154.000 pesos; el movimiento de la sección cajas de ahorros y préstamos ascendió a 61.285 pesos. La cooperativa agrícola de Firmat figura entre las que gozan de mejor concepto en la provincia.

La cooperación agrícola ha aparecido también en la provincia de Córdoba, donde cuenta ya con ocho o nueve sociedades. La más importante de todas ellas es la "Cooperativa de consumos de Morteros", fundada en 1914. Cuenta actualmente con 230 socios y un capital realizado de 80.000 pesos, habiendo vendido a sus socios y al público en el último ejercicio, art'culos rurales y de consumo por valor de 317.000 pesos.

Según los apuntes del tercer censo nacional anticipados en folleto por el señor Borea, habría en Córdoba, Santa Fe y Buenos Aires una docena de "Cajas rurales católicas, tipo Raiffelsen".

Existen en nuestro pa's nueve sociedades mútuas de seguros contra granizo o incendio de parvas o trilladoras. La mayor parte de estas sociedades tiene su asiento en la provincia de Buenos Aires. En las provincias andinas funcionan tres cooperativas frutícolas, en los territorios del Chubut y Río Negro existen tres o cuatro sociedades cooperativas de irrigación.

Sin desconocer su importancia y utilidad, creo que la función del crédito agrícola es la más difícil y peligrosa de cuantas puede realizar una cooperativa. Las dificultades y los peligros se acentúan considerablemente en países vastos como el nuestro, que ostentan numerosos latifundios y están dotados de una escasa población.

El arraigo engendrado por la propiedad de la tierra no existe aquí; tampoco existe la estabilidad de las poblaciones rurales basada en los contratos de arriendo prolongados. Estas dos circunstancias crean para nuestro país una situación especialísima que dificulta seriamente el desarrollo de la cooperación y el progreso general de la vida agrícola.

Alguien ha hablado ya, y con mucha razón, a mi juicio, de los grandes inconvenientes con que se tropezaría si se tratara de organizar entre nosotros el crédito agrícola basado sobre los principios adoptados en los países agrícolas europeos. Estos se caracterizan, de una manera general, por la existencia de la pequeña propiedad rural y por la preocupación de conservarla y fomentarla lo más posible.

Me parece obvio abundar aquí en referencias relativas a los sacrificios pecuniarios que han hecho y hacen aún muchos países europeos, australianos y hasta americanos para multiplicar el número de las pequeñas explotaciones agrícolas puestas directamente en manos de sus propietarios. Sin

contar todas las ventajas de orden social, este método de colonización eleva al máximum el rendimiento de la industria agrícola y crea una riqueza enorme que constituye la mayor seguridad de solvencia para cualquier sistema de crédito.

Pero nosotros defraudamos al mundo y a nosotros mismos con nuestra agricultura de rapiña. Nos jactamos de exportar varios millones de toneladas de cereales al año. Pero al hablar así expresamos en cifras absolutas el pobrísimo rendimiento de una labor realizada por hombres cuyo esfuerzo mediocre se esteriliza en gran parte por la dispersión y el aislamiento en que viven. Una agricultura de arrendamientos brevísimos, en latifundios inmensos no constituye, precisamente, el terreno más sólido para levantar el monumental banco agrícola con que sueñan todavía muchos de nuestros hombres públicos.

Sin abandonar la lucha en pro de la fragmentación del latifundio argentino, se podría, tal vez, atenuar un tanto sus horrores utilizándolo con fines cooperativos. Ya he hablado al estudiar la teoría de la cooperación agrícola, del sistema del arrendamiento colectivo, ideado en Italia y difundido luego en Rumania para acabar con el intermediario parásito que invariablemente se interponía entre el propietario de la tierra y los agricultores. La asociación para el arrendamiento colectivo podría representar entre nosotros la forma rudimentaria de la cooperación agrícola; su organización y funcionamiento serían fáciles y su éxito seguro, sobre todo si se las librara de toda contribución y se impusiera a los subarrendadores (sean personas o sociedades) la fuerte patente que ha propuesto el diputado Justo.

La venta en común de los productos agrícolas es otra función que pueden abordar fácilmente nuestros agricultores, utilizándola como experiencia cooperativa previa. Reunir el trigo producido en una docena de chacras y venderlo directamente en el mercado exportador, es una operación simple que para ser realizada sólo exige la firme voluntad de un par de hombres.

Lo que facilitaría enormemente la acción de estos pequeños grupos de agricultores para la venta en común de los productos de la cosecha, sería la obligación impuesta a las empresas de ferrocarril, de construir graneros en las estaciones para ponerlos a la disposición de los grupos cooperativos locales, mediante el pago de un alquiler cuyo monto sumara la amortización y el interés del capital invertido. El granero o galpón cooperativo podría llenar su objeto específico y servir al mismo tiempo de almacén para la venta cooperativa de artículos de consumo y elementos de trabajo. Si no fuera posible o práctico imponer a las empresas tales obligaciones se podría limitarla a la simple cesión del terreno necesario junto a las estaciones para que las cooperativas construyan sus galpones o graneros.

El granero o galpón de la estación, erigido así en centro de la vida cooperativa local, podría servir para congregar periódicamente a los agricultores de la región a fin de escuchar la palabra del agrónomo regional y de otras personas autorizadas. Podrían hacerse allí demostraciones prácticas de mecánica agrícola, determinaciones del peso específico de los granos, experiencias sobre el poder germinativo de las semillas, selección práctica de los maíces, etc.

El galpón cooperativo al congregar en su seno a los agricultores con tales propósitos, realizaría las funciones de un verdadero órgano canalizador de las nociones científicas relativas a la técnica y la economía de la industria agrícola.

Si los directorios de nuestros ferrocarriles están fomados realmente por hombres inteligentes, no tardarán en apercibirse de que la construcción de esos graneros o graneros cooperativos representaría la mejor inversión para el capital de las compañías. La multiplicación de los núcleos cooperativos rurales perfeccionará la técnica agrícola y levantará la condición económica de nuestra población campesina.

¡Qué estimulo poderoso representaría para el tráfico de los ferrocarriles un mayor rendimiento de nuestra agricultura y el aumento de los consumos de nuestras poblaciones rurales!

Dudo mucho del éxito de aquellas cooperativas que al fundarse se atribuyan exceso de propósitos. La condición esencial del éxito reside en empezar la obra combinando los esfuerzos sobre uno o dos fines concretos, y en demostrar a propios y extraños las ventajas reales que se obtienen de esa combinación. No debe olvidarse que la cooperación no la practican los hombres por mero pasatiempo ni por espíritu de sacrificio. Es una forma de acción que persigue propósitos inmediatos muy prosaicos, pero que, sin decirlo ni pretenderlo, opera cambios admirables en la naturaleza moral de los hombres. Llenada esta primera condición, que representa la prueba decisiva, se pueden ampliar lenta y progresivamente sus fines hasta constituir una cooperativa de funciones tan completas que fuera digna de llevar el nombre de "integral".

La cooperativa agrícola integral representaría algo así como la etapa última en la evolución del movimiento cooperativo rural; la combinación natural y armónica de funciones diferentes que concurren todas a un mismo fin. Iniciemos de una vez la marcha hacia la meta ideal, acometiendo con brío su primer recorrido; el término de la jornada nos depara la visión magnífica de un país totalmente renovado en las fuentes mismas de su riqueza y de su población.

—Pasa el proyecto a la Comisión de Agricultura.

* * *

PROPIEDADES INEMBARGABLES Y ARRENDAMIENTOS

PROYECTO DE LEY DEL DIPUTADO NICOLAS A. AVELLANEDA

Sesión de Mayo 20 de 1918.

(Diario de Sesiones, Cámara de Diputados, año 1918, Tomo I, pág. 188|90).

El Senado y Cámara de Diputados, etc.

Artículo 1º. — Toda propiedad urbana de un valor máximo de cinco mil pesos moneda nacional, que esté libre de todo gravamen y habitada por su propietario, padre de familia, o por la madre con los hijos menores, cuando sea la única que posea, será inembargable.

Art. 2º. — Es también inembargable toda propiedad rural, con lo adherido al suelo, cuyo valor no exceda de seis mil pesos moneda nacional, habitada y trabajada por su propietario, padre de familia, o la viuda con sus hijos menores, y que reuna las demás condiciones exigidas en el artículo anterior.

Art. 3º. — A los fines de los artículos anteriores se adoptará la valuación practicada por las oficinas de la contribución territorial.

Art. 4º. — Se declaran inembargables todas las herramientas e instrumentos de trabajo profesional: un arado, una sembradora para trigo o maíz, una rastra, seis yuntas de bueyes y los arneses indispensables para atarlos al arado, una vaca con ternero y treinta aves de corral; los productos destinados al consumo del deudor, provenientes de su propia huerta; el forraje indispensable para mantener durante cuatro meses todos los animales declarados inembargables por la presente ley, y cincuenta quintales de grano para semillas.

Art. 5º. — Exceptúanse como casos de embargo cuando los acreedores sean arquitectos u obreros empleados en la reparación del inmueble u otros cuyo título tenga fecha cierta anterior a la promulgación de la presente ley.

Art. 6º. — Las propiedades a que se refieren los artículos 1º y 2º serán libres de impuestos fiscales.

Art. 7º. — El contrato de arriendo no puede impedir al arrendatario disponer libremente de su cosecha, ni obligarlo a emplear determinada máquina de persona determinada, ni a comprar o vender a persona determinada, ni a asegurar en determinada compañía, ni por medio de determinada persona.

Art. 8º. — Las cláusulas de todo contrato de arrendamiento que limiten la libertad comercial en la forma expresada en el artículo anterior, serán nulas.

Art. 9°. — Siempre que el locatario de un predio rústico, arrendado por un plazo no menor de dos años, de una extensión mayor de 500 hectáreas en las provincias y de 1.000 hectáreas en los territorios nacionales, y que no esté establecido en un campo poblado, puede, con solo dar aviso al propietario, por carta certificada con recibo de retorno, enviándole conjuntamente el presupuesto de los gastos a efectuarse, construir una habitación de ladrillo cocido, hasta de tres piezas y cocina, un galpón, instalar una aguada y plantar cinco árboles frutales o forestales, por hectárea arrendada, no pudiendo, en ningún caso, sin autorización del propietario, plantar más de 500 árboles, cualquiera que sea la extensión del predio arrendado.

Art. 10. — Cuando las mejoras a que se refiere el art culo anterior, fueren hechas en un campo en que el contrato de arrendamiento sea de duración menor de cuatro años o la ocupación del mismo no pasara de ese tiempo, el locatario u ocupante tendrá derecho, además, a una indemnización del 5 por ciento sobre la suma que por esta ley debe pagar el propietario del campo en concepto de mejoras y siempre que hubiese llenado los requisitos expresados en el artículo anterior y satisfecho el arrendamiento.

Art. 11. — Las mejoras a que se refiere esta ley deberán ser abonadas por el locador al locatario al terminar el contrato, si éste no fuere renovado, o antes, cuando sin culpa del locatario, se resuelve el contrato.

Para dicho pago, se tendrá presente la cantidad fijada en el presupuesto que el locatario debe enviar al locador antes de introducir las mejoras en el predio, pero con una disminución del 5 por ciento por cada año transcurrido desde que se hicieron las mejoras.

Art. 12. — La indemnización por las mejoras que se hayan realizado de acuerdo con lo prescripto en el artículo 9°. y que debe pagar el locador al locatario, no podrán exceder del 10 por ciento del valor establecido para el pago de la contribución directa en las provincias y del 15 % en los territorios nacionales.

Art. 13. — Es nula toda cláusula del contrato que prohibe introducir en los campos arrendados las mejoras a que se refiere esta ley.

Art. 14. — Quedan incorporadas al código civil las disposiciones contenidas en la presente ley y se tendrán por derogadas todas las leyes que se opongan a las disposiciones de la misma.

Art. 15. — Comuníquese, etc.

Nicolás A. Avellaneda

Sr. Avellaneda (N. A.) — Señor presidente:

La idea fundamental que informa este proyecto de ley es ya bien conocida por la honorable Cámara, pues ella le fué sometida a su consideración en varios períodos anteriores por los ex diputados Lobos, Cafferata y Palacios y por los diputados Costa, Repetto y Justo.

Con el propósito de completar y aclarar estas excelentes iniciativas de los distinguidos legisladores cuyos nombres acabo de mencionar y que tienden a resolver el eterno problema de ligar al hombre con la tierra, defendiendo el pequeño patrimonio del trabajador a fin de que no se vea obligado a abandonar lo que es el asiento de su famlia —la única fuente de su modesto capital— y de mejorar la condición del cultivador, asegurándole, por lo menos, una sencilla vivienda y el valor de su trabajo introducido por él en el predio arrendado en la forma de mejoras útiles, he formulado, persiguiendo los loables propósitos de los diputados a que me he referido, este proyecto de ley, que, como contiene disposiciones menos absorbentes, terminantes y perturbadoras, pero más equitativas, conciliadoras y adaptables que las anteriores iniciativas, podrá, más fácilmente, ser aceptado y convertirse en ley, dando así un gran paso hacia la organización democrática de nuestras tierras y subsanando la indecisión de las leyes sobre las mejoras, pues con él, quedará claramente establecido que al introducir el locatario mejoras, siempre capitalizará, por lo menos, el valor de su trabajo.

Vivimos en una época abierta a todas las ideas y a todos los progresos. El derecho se transforma. Las funciones del estado se extienden cada día más. Es por eso que hoy más que nunca se impone seguir el sabio consejo del inmortal Rivadavia, de forzar el tiempo, apurar el pasado para que viva en consonancia con las exigencias del presente.

Así tenemos que en materia agraria, es indispensable que tendamos a organizar democráticamente la posesión de nuestras tierras, de acuerdo con los altos principios establecidos en las naciones más adelantadas. Las tierras incultas y despobladas deben desaparecer de nuestro suelo, y para ello, es menester no omitir esfuerzo alguno.

Hay también indiscutible conveniencia en fomentar y facilitar la división de nuestros campos y la de impedir o evitar su concentración en pocas manos. Pero es oportuno tener muy presente, antes de adoptar medidas consecuentes a esos loables propósitos, que la propiedad territorial debe tener completa libertad para moverse, transmitirse y circular con eficacia y que la experiencia nos enseña, con la elocuencia de los hechos, que las antiguas leyes agrarias que señalaban el máximo de la tierra que podía poseer cada ciudadano, no consiguieron con esa limitación, siempre despótica, y que sería hoy, además, contraria a los grandes conceptos que animan la vida de los pueblos, dificultar siquiera la acumulación excesiva de campos en una o varias manos.

Además, es sabido que no solamente los abusos no reparan la injusticia y mucho menos conculcando los principios que sirven de base a la estabilidad de la propiedad moderna, sino que las dificultades graves y serias de la limitación o de las expropiaciones forzosas se complican espe-

cialmente entre nosotros, porque es necesario proveer al mismo tiempo sobre terrenos de situación y valor tan desiguales como los que comprenden el territorio argentino. Pero persuadido de que mientras se niegue al colono el dominio de la tierra, es indispensable, por lo menos, acordarle franquicias, asegurándole la retribución de las mejoras y proporcionándole viviendas decentes e higiénicas, se ha proyectado varias disposiciones tendientes a esos fines, que no afectan la libertad de contratar y que están en consonancia con el concepto moderno de que el estado, cuando se trata de beneficiar a la colectividad, tiene facultad para establecer condiciones limitativas, porque el interés general debe estar por encima de los intereses de los particulares, tanto más, cuanto son intereses retrógrados, como lo serían en este caso en que se aspira a propender a que las tierras incultas y despobladas, de nuestro territorio, desaparezcan, y a que, en los predios baldíos, se introduzcan las mejoras útiles y necesarias que el progreso del país reclama.

Respecto al principio de la no embargabilidad, que impedirá en este caso el despojo de una familia, como ya ha sido aplicado entre nosotros, puesto que el código civil y varias leyes especiales establecen excepciones para ciertos y determinados bienes, me bastará recordar las breves, pero elocuentes palabras con que el diputado d'Hazebrouck lo defendía en el congreso obrero de Reims en 1896: "Así como se respeta el vestido que llevo, así como nadie tiene derecho a quitármelo, aunque sea para pagar una deuda, tampoco puede despojarse a un padre de su casa, porque ella es el vestido de piedra que cubre su familia".

No se nos oculta que no todos los anhelos que se han manifestado se llevarán a cabo con la sanción de este proyecto, ni que solucionará la cuestión agraria, pues ese difícil problema, solo se resolverá después de un exámen detenido de lo existente, al cual la enseñanza diaria de los hechos contribuye en forma decisiva y mediante una serie de esfuerzos concordantes que tendrán que verificarse paulatinamente y respondiendo a necesidades conscientes, porque como es notorio, las reformas que no son hondamente sentidas, no son practicables, pues son como las necesidades, que cuando no son verdaderas, nunca pueden ser satisfechas.

No en balde la ciencia económica nos dice que toda modificación esencial o implantación de un nuevo sistema necesita para su aplicación inteligente adaptarse sin precipitaciones y en oportunidad al medio donde haya de practicarse, si es que sinceramente se aspira a que produzca con facilidad los resultados benéficos que de ella se anhela y para que no se confundan sus efectos con sus causas, como ocurre muy a menudo en los países como la República Argentina, que tienen en sus iniciativas, las ventajas o inconvenientes propios de la juventud y que, en la generalidad de los ca-

sos, creen haber alcanzado el fin, cuando en realidad, se encuentran apenas en la mitad del largo camino que forzosamente tienen que recorrer.

Hay, pues, que comenzar con lentitud y fundamento a reformar la legislación agraria sobre modernas y progresistas bases, para que ellas sean fácilmente adaptables y de gran eficacia.

De este modo, habremos tenido la grata satisfacción de contribuir a que sea una hermosa realidad el preámbulo de nuestra Carta Magna.

No tengo por el momento nada más que agregar, y sólo me resta, solicitar del señor presidente, quiera enviar a estudio de la comisión de códigos este proyecto de ley.

—A la comisión de códigos.

* * *

COLONIZACION GRANJERA Y COOPERATIVAS AGRICOLAS

PROYECTOS DE LEY DEL DIPUTADO TOMAS A. LE BRETON

Sesión de Septiembre 10 de 1918.
(Diario de Sesiones, Cámara de Diputados, año 1918, Tomo IV, pág. 152).

COLONIZACION GRANJERA

El Senado y Cámara de Diputados, etc.

Art. 1°. — Autorízase al Banco Hipotecario Nacional para invertir hasta un veinticinco por ciento de sus reservas en la adquisición de tierras aptas para la agricultura, próximas a estaciones o puertos y que tengan acceso fácil a los grandes centros de consumo.

Art. 2°. — Estas tierras serán divididas en lotes para granjas, conservando en arriendo las reservas para futuros ensanches de las mismas.

Art. 3°. — Los lotes se adjudicarán en mera tenencia a las sociedades cooperativas agrícolas que se crearen de conformidad con la ley número...

Art 4°. — La adquisición se hará por orden riguroso de solicitud y previa constatación de la capacidad, moralidad y preparación de los asociados, dándose preferencia, en paridad de condiciones, a los más capacitados, a cuyo efecto se tomarán los informes y exámenes del caso.

El Banco podrá rechazar la asociación íntegra o exigir la modificación de sus componentes.

Art. 5°. — Los adjudicatarios trabajarán por sí mismos o con sus familias la tierra, o explotarán las industrias agrícolas o granjeras, pudiendo emplear braceros para ciertos trabajos, pero asegurando a la explotación el carácter de granja propia por su arraigo y vinculación personal.

Art. 6°. — El Banco Hipotecario Nacional establecerá el precio de costo de la tierra con sus gastos para caminos, reservas para uso común, expensas de división, y transferencia, etc. Sobre esta suma abrirá una cuenta al adjudicatario, cargándole el interés que pague a las cédulas que en este momento emita. El Banco no cobrará comisión alguna y la amortización del capital será voluntaria dentro del plazo de veinticinco años que durará la operación.

Art. 7°. — Una vez amortizado totalmente el capital, el Banco escriturará la propiedad a favor del adjudicatario, quien entrará en pleno goce de la misma, con todos los derechos inherentes y sin limitación alguna.

Art. 8°. — Durante los primeros cinco años de tenencia, el Banco podrá rescindir el contrato en cualquier momento, dando aviso al adjudicatario con un año de anticipación, sea por falta de cumplimiento por parte del adjudicatario, sea por incapacidad del mismo para llenar las finalidades perseguidas por esta ley.

Art.9 °. — Las sociedades cooperativas agrícolas que se acojan a los beneficios de la presente ley aceptarán, mientras dure su tenencia, el control e inspección del Banco Hipotecario Nacional en la forma que éste determine.

Art. 10. — Queda prohibida toda cesión, arriendo, participación o convenio en forma alguna, y se declarará nula, presumiéndose simulada y delictuosa, toda operación o combinación que bajo cualquier aspecto tienda a eludir los propósitos de la presente ley, o sea, el arraigo del agricultor o granjero y su vinculación directa a la tierra.

Art. 11. — El Poder Ejecutivo reglamentará la presente ley.

Art. 12. — Comuníquese, etc.

T. A. Le Bretón

COOPERATIVAS AGRICOLAS

El Senado y Cámara de Diputados, etc.

Artículo 1°. — Autorízase la constitución de sociedades cooperativas agrícolas con un mínimo de diez miembros, para la explotación en común de la tierra, para la conservación, transformación, transporte y venta de sus productos, así como para la compra, adquisición y venta de bienes raíces y muebles, y otros artículos indispensables para la explotación de la agricultura.

Art. 2°. — Estas sociedades deberán ejercitar su industria en provecho principal de sus asociados.

Art. 3°. — Se regirán en cuanto no esté dispuesto en esta ley, por las normas del código civil y del código de comercio.

Art. 4°. — El capital social de estas sociedades estará constituído por suscripciones de los cooperados asociados, las que formarán participaciones

iguales o desiguales. Dichas participaciones serán nominales y solo podrán ser transferidas por vía de cesión hereditaria, con la anuencia de la sociedad.

Art. 5°. — Es requisito indispensable para la constitución de la sociedad la suscripción íntegra del capital social y el aporte efectivo del veinticinco por ciento del capital suscripto.

Art. 6°. — En los estatutos de la sociedad se especificará el domicilio de la misma, la índole de trabajos a que debe dedicarse, la composición del capital social. la proporción en que contribuya al mismo cada asociado, las reglas relativas al aumento o disminución de dicho capital, las condiciones de admisión o exclusión de los cooperadores, el término de duración, las condiciones en que pueda procederse a la modificación de los estatutos, las bases de la división y liquidación de la sociedad.

Art. 7°. — A los efectos de su publicidad y para que sus cláusulas tengan valor respecto a terceros, deberán depositarse a disposición del público cuatro ejemplares autenticados de los mismos, uno en el Banco Hipotecario Nacional, otro en la municipalidad del partido en que esté domiciliada la cooperativa. otro en el registro civil local y otro en la inspección general de sociedades anónimas.

Art. 8°. — Las sociedades cooperativas agrícolas expresarán en sus estatutos la extensión de la responsabilidad de los cooperadores asociados. Están facultadas para limitar esta responsabilidad al monto de los aportes respectivos. Las cláusulas relativas a la responsabilidad deberán consignarse en las publicaciones y facturas de la sociedad, así como en los contratos que celebren, bajo pena de hacer responsables solidariamente a los cooperadores.

Art. 9°. — Las sociedades cooperativas agrícolas serán administradas en la forma prescripta en sus estatutos, con la limitación de que cada cooperador tendrá un sólo voto en las asambleas, y no podrá ser representado por apoderado. Tampoco podrán confiar los estatutos la administración a personas no asociadas.

Art. 10. — Los balances de las sociedades cooperativas se realizarán anualmente y se aprobarán en una asamblea de asociados. A los efectos de su publicidad serán depositados en las reparticiones a que se refiere el artículo 7°.

Art. 11. — A los fines del artículo primero, las sociedades cooperativas agrícolas, podrán recibir depósitos en cuenta corriente con o sin interés, hacer compras, ventas, cobros y pagos por cuenta de uno o más de sus asociados, descontar documentos y hacer préstamos a sus asociados, y en general, todo cuanto tienda a facilitar y aun garantir las operaciones agrí-

colas, industriales y comerciales de los asociados, o que favorezca el interés colectivo de sus miembros.

De una manera particular, quedan facultadas para adquirir, vender, tomar o dar en arriendo bienes muebles o inmuebles, constituir hipotecas sobre los mismos, contratar empréstitos y obtener préstamos a corto o largo plazo, con o sin la garantía conjunta solidaria o ilimitada de todos sus asociados, así como hacerlos a sus miembros.

Art. 12. — Las sociedades cooperativas agrícolas cobrarán a sus asociados, por todos los adelantos que les hicieren, un interés superior en un uno por ciento al tipo en que ellas obtengan el préstamo correspondiente. Este uno por ciento se cobrará en concepto de gastos y para aumento de su fondo de garantía.

Art. 13. — Los beneficios líquidos anuales que obtengan las sociedades cooperativas agrícolas en sus operaciones, previa deducción de los gastos generales y del interés estatutario asignado al capital, se distribuirán en la siguiente forma: cincuenta por ciento para la creación de un fondo de reserva destinado a la amortización de las hipotecas que puedan gravar los bienes de la sociedad, y el cincuenta por ciento restante, a repartir entre los cooperadores asociados, a prorrata del monto de sus operaciones con la cooperativa. De no existir gravamen alguno, los beneficios se repartirán íntegros. Las utilidades no podrán repartirse en caso alguno, en forma de dividendo entre los miembros de la sociedad.

Art. 14. — El Ministro de Agricultura revisará y certificará los balances de las cooperativas agrícolas que sean sometidos a su estudio, cuando necesiten de este documento para acreditar su firma ante los establecimientos de crédito, oficiales o privados.

Art. 15. — Las sociedades cooperativas agrícolas que se constituyan de conformidad con la presente ley quedarán exentas del pago de patentes e impuestos nacionales, provinciales y municipales, así como de contribución territorial, durante un período de veinticinco años, a partir desde la fecha de su constitución.

Igualmente quedan exoneradas del pago de toda clase de derechos por escrituraciones hipotecarias y otras, pudiendo usar papel simple, tanto en sus trámites administrativos como judiciales.

Art. 16. — Las sociedades cooperativas agrícolas podrán agruparse constituyendo sociedades cooperativas de crédito agrícola, las que tendrán, con respecto a las sociedades cooperativas agrícolas, la misma relación que estas mismas con respecto a sus asociados individuales y se regirán por las mismas prescripciones de la presente ley, en lo que se refiere a su constitución, objeto y funcionamiento.

Art. 17. — El Ministerio de Agricultura organizará un servicio de información cooperativa destinado a suministrar los datos e informes que se le pidan sobre organización y funcionamiento de las cooperativas agrícolas. Este mismo servicio tendrá a su cargo el estudio y la anotación del movimiento de cooperación agrícola en el país, correspondiéndole también, la remisión regular y sin cargo a las cooperativas agrícolas conocidas, de todas las publicaciones de divulgación agronómica editadas por el Ministerio de Agricultura.

Art. 18. — Todas las cooperativas agrícolas fundadas con anterioridad a la promulgación de la presente ley, podrán acogerse a los beneficios de la misma, siempre que sus estatutos se ajusten a sus prescripciones o sean modificados debidamente.

Art. 19. — El Poder Ejecutivo reglamentará la presente ley.

Art. 20. — Comuníquese, etc.

T. A. Le Bretón.

Consideraciones generales

I

Con nuestra extensión territorial enorme, tenemos solamente ocho millones de habitantes. La inmigración que antes de la guerra aportaba un aumento medio de 200.000 habitantes anuales, se ha transformado en emigración, que reporta al país una pérdida aproximada de 50.000 personas al año.

Agréguese el alarmante fenómeno de una natalidad poco intensa, originado por una variedad de causas, y saltará a la vista la necesidad de analizar de cerca todos estos factores para prever el futuro nacional y tratar de atenuar los peligros que pueden sobrevenir de estos hechos, buscando de antemano remedios adecuados y eficaces para los mismos.

El problema de los movimientos emigratorios se presenta relativamente claro para el momento en que termine la contienda mundial.

La lucha intensa se está haciendo con lo mejor de las poblaciones; los obreros más capaces, los agricultores más fuertes, dan el mayor contingente a las crueles destrucciones de esta guerra.

Las reconstrucciones indispensables y la reposición de los stocks agrícolas e industriales llamarán imperiosamente, con el incentivo de salarios elevados, a todo individuo capacitado.

Si leyes eventuales no lo impiden, es posible que el simple bracero ignorante emigre de una Europa cansada de la guerra, pero el hombre preparado, el que posea un oficio, quedará allí, y aun, será atraído de todos los países del mundo, con toda clase de alicientes y las más brillantes perspectivas de progreso.

Es posible, también, que la desmovilización rápida de millares de obreros y el cierre de las usinas de guerra para transformarlas nuevamente en explotaciones industriales, den lugar a una desocupación momentánea que, mientras se organiza el trabajo privado, las reconstrucciones y el comercio de importación y exportación, se traduzca por breve tiempo en una corriente emigratoria de dichos países. Quizá en este momento logremos obtener una inmigración considerable si ofrecemos al colono, acceso a la propiedad de su chacra, con facilidades de vida y perspectivas de porvenir.

En cualquiera de los casos, si no tomamos con tiempo las medidas necesarias de previsión, nuestro país puede sufrir graves perturbaciones, de consecuencias muy perjudiciales, no sólo de momento, sino susceptibles de perdurar por varias generaciones.

II

El medio capital consiste en mejorar el bienestar general procurando arraigar al trabajador y hacer más remunerativas nuestras industrias, y ello se conseguirá con una colonización de pequeños propietarios y aumentando el valor y capacidad de nuestra población, por una educación especial, a un mayor número, por más tiempo, y con orientaciones prácticas.

Las cifras estadísticas nos dan una población de tres millones de adultos, con una renta anual, per cápita, de pesos 1.658.

Nuestras exportaciones ascienden a pesos 160 por habitante al año, y los salarios medios, según datos del Departamento del Trabajo, eran en 1917, de pesos 3.70 m|n.

Si por las razones antedichas resultara difícil aumentar estos tres millones de adultos que producen, se hace indispensable para el Estado, y lo creemos tarea posible, el aumentar su capacidad productiva y su valor individual, a fin de acrecentar la potencialidad colectiva en todos los factores que interesan al progreso y al bienestar generales.

Es preciso que se produzca una marcha hacia arriba de conjunto. La utopía de nivelar hacia abajo, reduciendo, no está ni en la naturaleza, ni en la experiencia humana.

Si con un trabajo más interesante, metódico y científico logramos elevar el valor de la producción que exportamos, si el mejor aprovechamiento del esfuerzo individual nos permite acrecentar los beneficios y conseguimos el arraigo a la tierra del trabajador consciente, dándole toda clase de facilidades para adquirirla y explotarla, habremos contribuído eficazmente a una vida mejor, porque, hoy por hoy, no es necesario trabajar más, sino trabajar mejor o en cosas más útiles.

III

Es la agricultura, con sus industrias anexas, la fuente de riqueza más estimada y estimable del país. Todo apoyo que se preste a ella ha de tender, pues, a aumentar el rendimiento de esta riqueza y a la solución de graves problemas sociales, económicos y políticos.

Estimulando al pequeño agricultor, dándole toda clase de facilidades para hacerse apto, para agruparse, para explotar mancomunadamente la tierra, llegaremos a la descongestión de los grandes centros urbanos, a la solución del problema de la desocupación, a mejorar las condiciones de vida y de salud del obrero, provocando la vuelta a la tierra y el abaratamiento de las subsistencias.

Es nuestro propósito, en primer término, dar una oportunidad al trabajador honesto y apto radicado en el país, nativo o extranjero, para que llegue a ser granjero o propietario.

Entra también en él, como lo hemos repetido, el procurar el abaratamiento de los productos alimenticios, vinculando al productor con los centros de consumo, aprovechando la ley de encomiendas postales, para productos de chacra.

Es finalmente nuestro propósito preparar una colonización real que atraiga a los hombres útiles, que la falta de trabajo en las grandes masas desmovilizadas, pueda hacer emigrar mientras se reorganiza la industria privada y se reconstituyen las usinas.

Es tarea imposible al legislador el prever las modalidades de la ejecución de un propósito, y debe limitarse a dar líneas generales, dentro de las cuales el poder administrador conduzca y dirija con relativa soltura los elementos que se trata de favorecer.

No pretendemos haber hecho una obra nueva; se trata simplemente de hacer viables y prácticas una serie de ideas que flotan en el ambiente y que, algunas, se han concretado ya en diversas leyes y proyectos, propios y extraños, de los que hemos tomado las partes y conceptos generales que consideramos aprovechables a los fines especiales que perseguimos.

Colonización granjera

Una de las cuestiones sociales y económicas más interesantes ha sido siempre la vinculación del trabajador a la tierra que cultiva.

Para atraer y retener la inmigración, es indispensable que el colono pueda tener la seguridad de adquirir la tierra en una forma fácil y cómoda, como lo es también que el chacarero nacional trabaje complacido la tierra que le asegura el bienestar para sí y para los suyos. La granja es, además, el principal factor de una producción abundante, con el abaratamiento

consiguiente de la vida en los centros urbanos, siempre que se encuentre cerca de las vías de comunicación más inmediatas y que su explotación se verifique de una manera racional y sobre bases científicas y experimentales.

Entre nosotros, hasta ahora, el cultivo se hace, en general, por chacareros seminómadas, que llevan en su carro el techo de su choza miserable y algunas herramientas mal cuidadas. Cuando el año es malo para la agricultura, la pobreza es su único premio; cuando es bueno, lo mejor de la utilidad queda en manos de los que han aportado tierra, las semillas, las máquinas y el sustento del colono. La abundancia origina la baja de los precios, y el resultado es frecuentemente igual para el chacarero.

Si la tierra ha mejorado de calidad con su trabajo, vuelve a manos de la ganadería, como estamos viendo actualmente, en que las explotaciones ganaderas invaden los campos antes dedicados al cultivo, y el pobre chacarero, debe seguir su triste caravana en busca de nuevas tierras que mejorar para otros y del almacenero que le procure en duras condiciones, el capital para labrarla.

Los ensayos de arraigo hechos hasta hoy han fracasado por causas diversas: los oficiales, pretendiendo llevar los chacareros al desierto, lejos de los medios de comunicación y los centros de consumo, privados, además, de todos los elementos que los centros urbanos inmediatos podrían poner a su disposición para facilitar la educación y hacer más llevadera la vida.

Otras veces, como en la provincia de Buenos Aires, con su ley de Centros Agrícolas, se han dado tal número de ventajas económicas, que la especulación se apoderó de ellos, eliminando los verdaderos agricultores.

Diversos proyectos de colonización y crédito agrícola han tenido proporciones tan vastas que han hecho difícil su implantación, no sólo por las dificultades financieras para iniciarlos, sino por lo peligroso que resulta pasar con violencia de un régimen a otro, sin ensayo, aprendizaje y experimentación suficientes.

Todos estos proyectos se han basado en la gran hipoteca que, con sus vencimientos semestrales e impostergables, pesa como una carga ilevantable que dificulta considerablemente el desarrollo y organización de la pequeña agricultura y de un modo particular de la granja.

Una gran colonización inmediata atraería, si fuese estimulada con exceso, la incorporación de malos elementos por falta de condiciones o aptitudes.

Un nuevo fracaso más nos haría perder mucho tiempo y desalentaría nuevas iniciativas y esfuerzos. Es preciso ir con paso tranquilo y seguro encargando la obra a entidades que tengan experiencia hecha sobre el valor de las tierras y den seguridades de una aplicación prudente y justa de los propósitos de la reforma.

Requiérese elegir una institución informada y preparada, para establecer con prudente acierto, cuáles son las tierras más convenientes y cuál es su valor de adquisición, institución que al mismo tiempo, dé al pequeño agricultor emprendedor y apto, toda clase de facilidades para radicarse definitivamente en aquella tierra a la que ha consagrado su labor y en la que ha creado y visto formar su hogar.

Este es el eje de la cuestión; se necesitan tierras buenas, con fáciles comunicaciones y adquiridas en condiciones equitativas. Se requiere, además, suministrar al agricultor lo indispensable para la explotación de estas tierras y evitar su envolvimiento en las redes del alto interés, cubierto con no importa qué fórmulas o nombres.

Creemos que el Banco Hipotecario Nacional posee los elementos adecuados, en sus archivos la información necesaria y en su dirección el personal competente para el propósito que perseguimos.

El Banco tiene ya 32 años de fundado; sus reservas, que en el último balance llegaban a $ 64.632.610, pueden estimarse hoy en setenta millones. La Nación, garantiza las cédulas y los depósitos de Caja de Ahorros (Art. 6°. de la Ley). También está exento de todo impuesto (Art. 39).

Contra estas ventajas, el Banco ha prestado y presta, indudablemente, grandes servicios a la economía nacional, lo que se está demostrando, hoy más que nunca, con la conversión de las hipotecas de capital extranjero a oro, por las de fácil amortización con que el Banco las sustituye; pero los servicios de esta institución han sido para los capitalistas, y muy poco, por no decir nada, para la adquisición de la tierra para el colono.

De los 4.035 préstamos rurales acordados en los últimos diez años con un monto de pesos 220.664.700 moneda nacional, sólo se ha aplicado 6 835.400 a los pequeños créditos de pesos 10.000 y menos, o sea un 5 por ciento. El promedio de los préstamos agrícolas pasa de pesos 54.500; es ésta una medida más alta que la general del Banco, que oscila en los pesos 50.000 por negociación efectuada.

Consideremos asimismo que el Banco, en el artículo 37 de la ley, se limita para la valuación de los establecimientos ganaderos o agrícolas al simple valor de la tierra y un 20 por ciento de las construcciones de mampostería que sirvan directamente para la explotación.

Naturalmente que los abusos de la especulación, desgraciados ejemplos de otros institutos hipotecarios y la seguridad que debía darse a la cédula para obtener una buena cotización, han dictado estas medidas.

Pero no olvidemos que el artículo 4° de la ley autoriza al Banco para inmovilizar en préstamos en efectivo hasta la mitad de sus utilidades líquidas; es decir, sus reservas actuales y su beneficio anual, que ha sido de nueve millones en el último ejercicio.

Sin embargo, el Banco no ha querido hacer uso de esta autorización, prefiriendo colocar sólo sus cédulas como lo dice en su último informe en la página 11.

Según este mismo documento, el saldo en la cuenta en efectivo del Banco de la Nación ascendía a 41.590.492 pesos. Esta suma sólo le devenga un dos por ciento de interés anual.

El proyecto de reforma a la ley del Banco provee a una colonización a base de crédito hipotecario en zonas hasta 20 kilómetros de estación o puerto, distancia excesiva para poder hacer llegar rápida y económicamente los productos de la granja a los grandes centros de consumo.

Concede, como gran liberalidad, el 80 por ciento del valor de la tierra para agricultores granjeros en menos de 200 hectáreas. Si esta liberalidad se aplicara simultáneamente con una venta en lotes de un gran campo, caeríamos en el peligro de fomentar la especulación con riesgo de la seguridad de los créditos.

Si se hace sólo con el pequeño agricultor ya propietario, no lo creemos suficiente, primero, por ser muy difícil encontrar quien, necesitando del crédito, tenga la tierra libre para ofrecerla en hipoteca, y en segundo lugar, porque los trámites actuales en el Banco, requieren el transcurso de meses desde la presentación de la solicitud hasta la entrega y negociación de la cédula acordada. Además, los gastos originados por la hipoteca y la necesidad de anticipar un semestre de servicios presuponen en el solicitante la posesión de sumas relativamente crecidas. Por otra parte, cada seis meses debe repetirse el pago de 4 por ciento sobre el valor total de la hipoteca, escollo las más de las veces insalvable, particularmente, en el período de organización de la chacra, cuando se requieren elementos para pagar gastos de instalación, ganados, semillas, mantenimiento, etc., precisamente en la época en que la chacra no produce.

No desconocemos, naturalmente, el progreso que dicha reforma representa sobre la legislación vigente y podrá sancionarse para que aproveche a un cierto número de agricultores; pero como reforma, si se aplica al colono propietario, nos parece demasiado tímida y deseamos darle al Banco mayores utilidades e iniciarlo en las operaciones de crédito para la colonización y fomento de la agricultura.

Que el pequeño agricultor no suele ser aquí propietario, es un hecho bien conocido. El censo da un 42 por ciento de chacareros propietarios, mientras que en Francia, este porcentaje aumenta hasta el 76 por ciento; en los Estados Unidos, es de 64 por ciento, y en Alemania, asciende hasta 83.6 por ciento. Debemos tener en cuenta que en nuestras estadísticas, se incluye a los grandes propietarios que dedican sus tierras a la agricultura, aun cuan-

do no intervengan en las labores ni en su dirección, lo que reduce en mucho la proporción efectiva de agricultores propietarios.

Es, pues, indispensable, hacer cuanto antes una experiencia de colonización moderna y acordar el pequeño crédito a los agricultores, para lo cual, podemos recurrir al apoyo financiero del Banco Hipotecario Nacional. Tomemos, no el 50 por ciento de sus reservas como la ley del 24 de septiembre de 1886 autorizaba ya a colocar; destinemos sólo el 25 por ciento. Con estos millones, que adquiera tierra fértil y bien situada, que la distribuya en lotes adecuados y procure para comenzar, un núcleo de agricultores buenos e instruídos.

Para constatar esta bondad del agricultor y sus aptitudes se hace indispensable someterle a un término de prueba; que vaya a la tierra con carácter experimental por un período de cinco años, que demuestre ser digno del servicio que el Estado le presta, para pasar luego a propietario, en condiciones liberales, como se especifica en el proyecto correspondiente, en el término de veinte años.

Formemos así colonias modelos; probemos que la granja, con su diversidad de productos, es, no sólo posible, sino provechosa; sigamos ampliando este ensayo en la medida de sus éxitos. Luego vendrá la aplicación del interés privado y veremos grandes propiedades subdividirse y los capitales ampliarse. La acción del Estado habrá hecho su propia experiencia y la legislación, podrá dar entonces a este propósito todo el impulso que el vigor de la obra requiera.

Entreguemos a la dirección del Banco Hipotecario Nacional la tarea de llevar a buen fin una empresa que, si evita los escollos de la avidez individual y la incapacidad de los que se creen colonos sin tener aptitudes de trabajo y perseverancia requeridas, habrá de servir de ejemplo elocuente y decisivo.

No nos dejemos influenciar por el prejuicio vulgar, tan frecuente, de que sólo debemos interesarnos por aquello que sea muy grande y muy perfecto.

No se trata de una negociación; es una experiencia en nuestro laboratorio social lo que esa ley encomienda. Del tino, empeño, cuidado — y por qué no decir la palabra más adecuada — del cariño con que se adopte este propósito, resultará o fracasará una vez más esta obra, que está en la mente de todos y que llena una aspiración común.

Cooperativas Agrícolas

I

La mala situación actual de los pequeños agricultores, lo que origina su acumulación en los grandes centros urbanos que van congestinándose po-

co a poco con los inconvenientes naturales, es su falta de organización. El cultivador del suelo, el pequeño granjero, tiene que luchar con su solo esfuerzo contra todos los árduos problemas que afronta.

Se ve obligado a comprar en pequeñas cantidades bajo un sistema de crédito limítrofe a la expoliación. Cuanto necesita — alimentos, bolsas, hilos, semillas — lo adquiere del capital organizado. Cuanto vende — ganado, leche, cereales, aves, huevos, frutas, verduras — lo cede a organismos capitalistas, cuando no a intermediarios que, en su calidad de comerciantes en sus mismos productos, son competidores del granjero. En resumen, puede decirse que el chacarero adquiere siempre cuanto necesita al precio más elevado de menudeo y vende sus productos — como primera mano — al precio más bajo de mayorista.

Es, pues, indispensable dar al chacarero facilidades para que se organice, proporcionarle medios para que pueda llegar en forma más directa al consumidor para la venta de sus productos y pueda recurrir a las fuentes para la adquisición de los artículos que precisa, ya sea propietario, ya arrendatario de las tierras que cultiva.

II

Las necesidades del crédito agrícola han sido atendidas en el extranjero por la organización de bancos o sociedades cooperativas de crédito basadas en el principio de que cuando un grupo de personas se combinan para dar una garantía colectiva, pueden utilizar la seguridad de esta garantía como base para obtener crédito a un tipo de interés bajo.

El apoyo que el Estado debe prestar a estas sociedades cooperativas, no debe pasar a particulares o sociedades que, adoptando el título de cooperativas, no tengan tal carácter.

La característica de las cooperativas debe ser la limitación estricta de la remuneración acordada al capital y el reparto de los beneficios en proporción al monto de las operaciones efectuadas por sus asociados. No deben estar constituídas por acciones sino por participaciones a las que se asigna un interés bajo predeterminado.

En la preparación del proyecto de ley correspondiente hemos tenido en cuenta los antecedentes y legislación de doctrina; pero sobre todo, la experiencia, que nos aparta de la ciencia pura y nos vuelve a la realidad. Por esto no hemos exigido a las sociedades cooperativas que limiten su acción a sus propios asociados; hemos preferido exigirles que su propósito principal, no el exclusivo, sea el provecho de sus cooperadores. Y en su ordenamiento legal hemos querido, a la vez, combatir la especulación, defender a los ter-

ceros y auspiciar por el instrumento de la ley un movimiento que dignifique al proletariado de nuestras campañas.

Dada la imposibilidad momentánea de crear cooperativas de crédito mutuo basadas en las cooperativas agrícolas, por la inexistencia de éstas y la posibilidad de que se establezcan en su iniciación a distancias que hicieren ineficaz la acción de aquéllas, el proyecto se limita a prever la existencia de dichas cooperativas de crédito mutuo determinando su modalidad y atribuciones.

Hemos aceptado en parte, algunos de los artículos del proyecto sobre cooperativas agrícolas ya presentado a la Cámara, difiriendo en cambio, en algunos puntos de vista, como ser en la organización general y en la forma de distribución de utilidades para cooperativas de crédito. Hemos dado al proyecto mayor amplitud y una orientación práctica, que lo hace, a nuestro juicio, más fácil de ser utilizado.

Habíamos terminado este trabajo cuando aparece la orden del día número 29 con el despacho de la Comisión de Agricultura sobre este tema y nos inclinábamos a suprimir este capítulo, reservando algunas observaciones para el debate, si las diferencias de solución hubieran sido poco importantes, pero después de un examen atento, creemos más conveniente, para la solución de este asunto, mantenerla y librarlo así al estudio de todos los señores diputados.

Nuestro propósito principal es incorporar a nuestro régimen legal un nuevo tipo de sociedad, apartándonos en absoluto del sistema de las acciones. El título cotizable convierte a las cooperativas en meras sociedades anónimas, a las que aún les faltaría el control ordinario de éstas.

Hemos procurado asimismo facilitar a los terceros el conocimiento de sus bases por una publicidad amplia y sin gastos.

En el proyecto de la Comisión, con un propósito indudable de bien público, se involucran cuestiones diversas, que reconocemos tener todo interés para el fomento agrícola, pero que complican esta ley y que deben tratarse ampliamente y por separado. Así, por ejemplo, las disposiciones que acuerdan créditos, sin que se esclarezca de dónde se obtendrán los fondos; el concurso pecuniario para construcción de elevadores y fábricas, y finalmente modificaciones de gran importancia a la legislación ferroviaria e impositiva.

El método de las leyes es substancial a su fácil aplicación; creemos haber hecho cuanto está a nuestro alcance para organizar así estos proyec-

tos; quizá ello les de mayor extensión, pero entendemos llenar mejor el propósito de una solución realizable y fácil de ser comprendida por todos.

Si estuviéramos en error, el estudio del trabajo y las observaciones fundadas harán se desprenda la curva pronunciada de la solución mejor.

—Destínanse los proyectos a la Comisión de Agricultura.

* * *



Legislación de Francia

LEY DEL 5 DE DICIEMBRE DE 1922

CON LA CODIFICACION DE LAS LEYES DE CASAS BARATAS Y DE LA PEQUEÑA PROPIEDAD

TITULO I

CAMPO DE APLICACION

Artículo 1. — Las presentes disposiciones tienen por objeto estimular la construcción de casas higiénicas y económicas, en favor de las personas sin fortuna y especialmente de los obreros que viven principalmente de su salario.

Artículo 2. — Las ventajas concedidas por la presente Ley se aplican a las casas destinadas a vivienda colectiva, cuando el valor locativo de cada departamento no exceda los "máxima" determinados a continuación:

Designación	Vivienda de 3 hab. y coc. w. c. de no menos de 45 m2. 1	Vivienda de 2 hab. y coc. w. c. de no menos de 35 m2. 2	Vivienda de 1 hab., coc. con o sin w. c. y no menos de 25 m2. 3	Vivienda de 1 h. aislada con o sin w. c. y no menos de 15 m2. 4
1º. Inmuebles no situados en la ciudad de París o sus alrededores, según define el apartado 2.	1 092 fr.	873 fr.	655 fr.	386 fr.
2º. Inmuebles situados en la ciudad de París y alrededores en un radio de 30 km. a contar del punto de partida del kilometraje de los caminos nacionales.	1 310 fr.	1 092 fr.	764 fr.	436 fr.

Las cifras de la columna 1 serán aumentadas en un quinto por cada habitación suplementaria de 9 metros de superficie por lo menos, a condición de que la vivienda de cuatro habitaciones útiles sea otorgada a una familia que conste, en el momento de entrar en el goce de la casa, de seis personas como mínimum, de las cuales cuatro sean hijos, o pupilos de la Nación, menores de 16 años. Las viviendas que tengan un número de habitaciones superior a cuatro, no podrán ser otorgadas sino a familias que consten del mínimum anterior y dos personas más por cada pieza suplementaria.

Los "máxima" establecidos en las columnas 1, 2 y 3 del cuadro anterior, se aumentarán en una sexta parte, si la superficie de la cocina es de 10 metros cuadrados al menos, para las viviendas de 1 habitación (columna 3), de 15 metros cuadrados para las de dos habitaciones (columna 2) y de 18 metros cuadrados como mínimum para las de tres habitaciones (columna 1).

Sin embargo, no se tendrá en cuenta este aumento para el cálculo de las bonificaciones mencionadas en el parágrafo precedente.

Para la determinación de las superficies mínimas fijadas anteriormente, se considerará como perteneciente al cuerpo de la cocina misma, a cualquier pequeño recinto de 3 a 6 metros cuadrados que sirva para el lavado o para la preparación de las faenas culinarias.

El beneficio de las presentes disposiciones se adquiere por el sólo hecho de que el destino principal del inmueble sea su afectación a viviendas económicas. Sin embargo, las exoneraciones de impuestos acordadas por el artículo 60, no se aplicarán sino a las partes del inmueble realmente ocupadas por viviendas económicas.

Se beneficiarán igualmente con las ventajas de la Ley, las casas individuales cuyo valor locativo no exceda en más de un quinto a la cifra determinada anteriormente. Para la aplicación de las presentes disposiciones se considerarán dependencias de la casa, a los jardines de una superficie de 100 metros cuadrados a lo más, salvo en lo que concierne a la exención temporaria del impuesto territorial.

Para la aplicación de las presentes disposiciones, el valor locativo de las casas será determinado por el precio del alquiler, aumentado por las cargas que no sean las de salubridad y seguro contra incendio y vida. El valor locativo de las casas individuales será fijado en el 4 o|o del precio real de costo del inmueble. En este precio de costo, el valor del terreno no se incluirá sino en cuanto a la porción cubierta o rodeada por la construcción. El precio de los desagües y evacuación de aguas servidas, hasta su entrada en la casa, no será comprendido en el precio de costo, así como tampoco el de las cámaras de dichos desagües. Los propietarios deberán dar justificación de las bases de la valuación mediante presentación de todos los documentos pertinentes, como contratos, etc. A falta de tal justificación, o en caso de justificación insuficiente, el valor locativo será determinado según las reglas mencionadas por el artículo 12 parágrafo 3 de la Ley de 15 de julio de 1880.

Las casas destinadas a habitación colectiva que se alquilen amuebladas, semana o por día, a lo menos, no se beneficiarán con las ventajas de las presentes disposiciones, sino cuando sean explotadas en alquiler por Sociedades de Casas Baratas reconocidas y en cuanto el precio de la locación

mensual, hebdomadario o cotidiano, comprendiendo los servicios generales (cocina, restaurants, salas de reuniones, etc.), no excedan a una doce ava parte, la cincuenta y dos ava parte y a la trescientos sesenta ava parte de los valores locativos "máxima" respectivamente en la segunda o tercer columna del cuadro inserto más arriba, según el alojamiento se componga de dos o una habitación. Estos precios deben estar siempre en exhibición en los locales en locación.

Artículo 3. — Los Comités de patronato mencionados por el artículo 75, certificarán la salubridad de las casas y viviendas que deban disfrutar de las ventajas de las presentes disposiciones. Si negaran estos certificados, o si demoraran en expedirlos tres meses después de solicitados, los interesados podrán hacerse de ellos en el Ministerio de Trabajo, Higiene, Asistencia y Previsión Social, que los expedirá, previa consulta al Prefecto y al Comité Permanente del Consejo Superior de las Casas Baratas. Estos podrán someter a la aprobación del Ministro de Trabajo, Higiene, Asistencia y Previsión Social, reglamentos que especifiquen las condiciones que deberán llenar las construcciones, para ser aceptadas.

En tanto que las casas o viviendas disfruten de las ventajas de las presentes disposiciones, los Comités de Patronato tienen derecho de comprobar si subsisten las condiciones de salubridad. Si las casas o viviendas cesan de llenar las condiciones de salubridad a consecuencia de modificaciones en la distribución, el Comité de Patronato puede retirar el certificado de salubridad. Su decisión motivada será notificada al propietario, que tendrá un plazo de un mes para recurrir al Ministro de Trabajo, Higiene, Asistencia y Previsión Social.

TITULO II

SOCIEDADES DE CASAS BARATAS.—ESTABLECIMIENTOS PUBLICOS DE CASAS BARATAS. — SOCIEDADES DE CREDITO INMOBILIARIO

SECCION PRIMERA

Sociedades de Casas Baratas

Artículo 4. — Las sociedades no serán admitidas al beneficio de las presentes disposiciones, sino cuando sus estatutos, aprobados por el Ministro de Trabajo, Higiene, Asistencia y Previsión Social, previa consulta al Comité de Patronato y al Consejo Superior instituído por el artículo 80, limiten sus dividendos anuales a una cifra máxima. Tales consultas no serán indispensables cuando los estatutos se conformen al estatuto-tipo determinado por el Ministro de Trabajo, Higiene, Asistencia y Previsión Social, consultada la opinión del Comité Permanente del Consejo Superior.

La aprobación podrá ser retirada en la misma forma, si llega a establecerse, por investigación, que las sociedades realizan operaciones de construcción o de crédito sobre casas que no responden a las condiciones especificadas por las presentes disposiciones.

Las sociedades existentes en el momento de la promulgación de la Ley de 12 de abril de 1906 gozarán, al mismo título que las que se fundaron después de la promulgación de la Ley, de los beneficios e inmunidades que ella establece, a condición de modificar sus estatutos, si es necesario, conforme a sus prescripciones.

El presente artículo es aplicable a las sociedades de baños-duchas, a las sociedades de jardines obreros y a las sociedades que funcionan para la adquisición de campos y jardines en las condiciones mencionadas por el artículo 46.

Artículo 5. — En caso de extinción de una Sociedad de Casas Baratas, reconocida por el Ministro de Trabajo, Higiene, Asistencia y Previsión Social, o en caso de disolución anticipada, la Asamblea general llamada a determinar la forma de liquidación, no podrá, después del pago del pasivo y del reembolso del capital suscripto, atribuir la parte del activo que excediere al monto de las reservas establecidas al 31 de diciembre de 1911 y la mitad del capital social suscripto, sino a una o a varias de las sociedades regidas por las presentes disposiciones, bajo reserva de aprobación del Ministro de Trabajo, Higiene, Asistencia y Previsión Social, previa consulta al Consejo Superior de Casas Baratas.

Los instrumentos constatando la atribución del activo neto hecha a una o varias sociedades similares por una Sociedad de Casas Baratas en virtud del parágrafo precedente, no originarán, por su registro, más que la percepción de un derecho fijo de 6 francos, cualquiera sea la naturaleza de los bienes comprendidos en el activo neto atribuído. La formalidad de la transcripción en el registro de hipotecas, será operada mediante un derecho fijo de 1 franco.

Artículo 6. — Queda prohibido en adelante dar el nombre de "Sociedad de Casas Baratas" a toda sociedad no reconocida por el Ministro de Trabajo, Higiene, Asistencia y Previsión Social, en conformidad con las disposiciones de la presente Ley. Las sociedades que tenían este título con anterioridad a la promulgación de la Ley de 23 de diciembre de 1912, deberán especificar en sus contratos, prospectos, carteles y cualesquiera otros documentos, que no están reconocidas por el Ministro de Trabajo, Higiene, Asistencia y Previsión Social.

Queda prohibido, en las mismas condiciones, denominar en lo sucesivo "Sociedad de Crédito Inmobiliario" a cualquier sociedad no reconocida por

el Ministro de Trabajo, Higiene, Asistencia y Previsión Social, en virtud de las disposiciones de la presente Ley.

Queda prohibido, en las mismas condiciones, a los particulares, a los empresarios y a otras sociedades que no sean las de Casas Baratas o de Crédito Inmobiliario y Establecimientos Públicos de Casas Baratas, instituídas y reconocidas en ejercicio de la legislación sobre casas baratas y pequeña propiedad, hacer uso en sus contratos, carteles, prospectos y cualesquiera otros documentos, de cualquier denominación capaz de originar confusión con las sociedades y establecimientos públicos susodichos.

Los contraventores al presente artículo son pasibles de una multa de 25 a 3.000 francos y de un arresto de uno a tres meses.

Los tribunales pueden ordenar la inserción y publicidad de los juicios y la supresión de las denominaciones prohibidas, con la pena de aplicación de una multa por cada día de retraso. El artículo 463 del Código Penal y la Ley de 26 de marzo de 1891 son aplicables a las condenas pronunciadas en virtud del presente artículo.

Ningún adquirente de casa en una ciudad-jardín podrá transformar la casa ni cambiar su afectación, sin la autorización previa del Establecimiento, de la Sociedad o de la Fundación de Casas Baratas que le vendió la casa.

Los Establecimientos Públicos, Sociedades o Fundaciones que practican con el concurso financiero del Estado operaciones de préstamo hipotecario o locación con promesa de venta o de adjudicación, se beneficiarán, sobre las casas y terrenos objeto de estas operaciones, y durante el plazo de diez años a contar de la liberación del adquirente, con un derecho de preferencia mediante el reembolso del precio de costo, de los gastos y expensas por la venta, reparaciones necesarias y mejoras que hayan aumentado el valor del fundo, hasta la concurrencia de este aumento, fijado por peritos. Este derecho podrá ser ejercido sin limitación en su duración, por los Establecimientos Públicos o Sociedades, creadores de ciudades-jardines, respecto de las casas y terrenos establecidos en la ciudad.

En caso de que el Establecimiento, Sociedad o Fundación que haya enajenado casas o jardines llegara a desaparecer, los derechos de preferencia que le pertenecían serán transferidos al Establecimiento Público Comunal o, en su defecto, al Establecimiento Público Departamental, y en caso de no haberlo al Establecimiento Público más vecino del Departamento limítrofe.

Artículo 7. — Por derogación de las disposiciones del artículo 49 de la Ley de 25 de julio de 1867 sobre las sociedades, el capital social de las sociedades cooperativas de casas baratas podrá ascender, según los estatutos constitutivos a 1.500.000 francos, y cada uno de los aumentos de capital efectuado de año en año podrá alcanzar la misma suma.

SECCION SEGUNDA

Establecimientos Públicos de Casas Baratas

I—Institución.

Artículo 8. — Podrán instituirse establecimiéntos públicos ["offices"] de casas baratas que tengan por objeto exclusivo la construcción, arreglo y administración de inmuebles higiénicos regidos por las presentes disposiciones, y también el saneamiento de las casas existentes, creación de ciudades-jardines y de jardines obreros.

Estos inmuebles pueden comprender locales para usos comunes, tales como lavaderos, baños, salas cunas, campos de juegos, etc.

También pueden anexarse locales para negocios, con tal que no se destinen a despacho de bebidas alcohólicas.

Artículo 9. — Los establecimientos públicos de casas baratas son considerados como tales. Se crearán por decreto dado en consejo de Ministros a propuesta del Ministro del Interior y del Ministro de Trabajo, Higiene, Asistencia y Previsión Social, por pedido, sea de los Consejos municipales, de comunas que al efecto hayan constituído un sindicato en conformidad con el título VIII de la Ley de 5 de abril de 1884, sea de un Consejo general y previa consulta con el Comité Permanente del Consejo Superior de Casas Baratas.

II—Administración.

Artículo 10. — Los Establecimientos Públicos serán dirigidos por un Consejo de Administración compuesto de dieciocho miembros, a saber:

Seis miembros nombrados por el Prefecto entre las personas particularmente competentes en materia de higiene o de construcción y administración de casas populares;

Seis miembros designados, según el caso, por el Consejo Municipal, sea por el Comité del Sindicato de las Comunas, sea por el Consejo General;

Un miembro por los Comités de Patronato de Casas Baratas y de Previsión Social;

Un miembro por las sociedades reconocidas de casas baratas;

Un miembro por la Oficina de las Sociedades y Uniones de Sociedades de Socorros Mutuos;

Un miembro por el Consejo Departamental de Higiene;

Un miembro por los Consejos de los Directores de Cajas de Ahorro;

Un miembro por las Uniones de Sindicatos.

En defecto de instituciones de las categorías susodichas, o faltando ellas a la designación que les corresponde, y en este último caso después de haberles sido advertida la mora por el Prefecto sin que en los quince días siguientes a la advertencia hayan cumplido la designación, el Consejo de Administración del Establecimiento Público llenará la vacante.

Así constituído el Consejo de Administración puede agregarse dos locatarios de los inmuebles que administra.

Las mujeres pueden formar parte de los Consejos de Administración.

El cargo de todos los administradores es gratuito.

El Consejo designa su presidente y su Mesa y personal.

Artículo 11. — Las disposiciones de los artículos 4 y 5 de la Ley de 21 de mayo de 1873, modificadas por la Ley de 5 de agosto de 1879, concernientes a la duración del mandato, renovación y destitución de las Comisiones Administradoras de las Sociedades de beneficencia y de los hospitales, así como a la disolución de estas comisiones administrativas, son aplicables a los consejos de administración de los Establecimientos Públicos de Casas Baratas y a sus miembros.

No obstante, las atribuciones conferidas por el artículo 5 de la Ley de 21 de mayo de 1873 al Ministro del Interior, en lo que concierne a los Establecimientos Públicos, son ejercidas por el mismo, con el concurso del Ministro de Trabajo, Higiene, Asistencia y Previsión Social.

Artículo 12. — El Consejo de Administración regula por sus resoluciones la marcha de los negocios del Establecimiento. Sin embargo, no son válidas sino después de su aprobación por la autoridad superior, las resoluciones concernientes a:

1º. enajenaciones y permutas de inmuebles o de títulos de valores mobiliarios;
2º. adquisiciones de inmuebles, proyectos, planos y presupuestos de construcciones y grandes reparaciones;
3º. presupuestos;
4º. empréstitos.

Artículo 13.—Las resoluciones enunciadas en los incisos 1, 2 y 3 del artículo precedente son válidas con la aprobación del Prefecto, previa consulta sea al Consejo Municipal, sea al Comité del Sindicato de Comunas, sea a la Comisión Departamental, consultada también la opinión del Comité de Patronato de Casas Baratas y de Previsión Social.

Las resoluciones concernientes a los empréstitos son válidas en virtud de un decreto del Prefecto, previas las mismas consultas antedichas; sin embargo, si la suma del empréstito excediere de 3 000.000 de francos, o si sumada la suma del mismo a la de otros empréstitos aún no reembolsados se llega a un total superior a 3.000.000 de francos, el empréstito no podrá ser

autorizado sino por Decreto del Presidente de la República, dictado por informe del Ministro del Interior, con la opinión del Ministro de Trabajo, Higiene, Asistencia y Previsión Social.

Artículo 14. — A falta de un administrador delegado a este efecto por el Consejo de Administración, el Presidente administra las finanzas del Establecimiento y ordena todos los gastos.

Artículo 15. — Las recaudaciones y gastos del Establecimiento están directamente a cargo de un contador responsable y encargado de vigilar la percepción de todas las rentas del Establecimiento y de todas las sumas que le sean debidas, así como de realizar los gastos ordenados, hasta la concurrencia de los créditos regularmente acordados.

Artículo 16. — Los recaudadores de los establecimientos públicos serán nombrados por el Prefecto de una terna presentada por el Consejo de Administración.

Están obligados a dar fianza, cuyo monto se determinará según las reglas establecidas por el artículo 42 de la Ley de 25 de diciembre de 1908, relativa a las fianzas de los recaudadores especiales.

Los recaudadores pueden ser suspendidos por el Prefecto y destituídos por el Ministro del Interior.

Son aplicables a las rendiciones de cuentas de los recaudadores de los Establecimientos Públicos de Casas Baratas, las disposiciones de los artículos 157 y 159 de la Ley de 5 de abril de 1884, concernientes a la verificación de las rendiciones de cuentas de los recaudadores municipales y a los plazos dentro de los cuales dichas rendiciones deben ser presentadas.

Artículo 17. — Los alquileres de los inmuebles administrados por los Establecimientos no deben ser inferiores en más de dos quintos a los "máxima" de valores locativos fijados por el artículo 2, ó de más de la mitad, cuando las viviendas se hayan alquilado a familias con más de tres hijos menores de dieciséis años.

III.—Patrimonio.

Artículo 18. — El patrimonio de los Establecimientos estará formado principalmente con la ayuda de:

1°. La dotación mobiliaria e inmobiliaria que los Consejos Municipales interesados o el Consejo general les constituyan;
2°. Donaciones y legados.

SECCION TERCERA

Sociedades de crédito inmobiliario.

Artículo 19. — Las Sociedades de Crédito Inmobiliario tienen por objeto:

1°. Otorgar a los prestatarios que llenen las condiciones establecidas por la presente Ley, préstamos hipotecarios individuales destinados, sea a la adquisición de campos o jardines en los términos indicados por el artículo 46, sea a la adquisición o construcción de casas individuales económicas;

2°. Hacer adelantos a las Sociedades de Casas Baratas constituídas según la presente Ley, para aquellas de sus operaciones de que trata el inciso precedente;

3°. Otorgar, en las condiciones previstas por la presente Ley, a las personas aludidas en el artículo 51, así como a las personas que enumera el artículo 1° de la Ley de 9 de abril de 1918, préstamos individuales hipotecarios para facilitarles la adquisición, refección, arreglo, transformación y reconstitución de pequeñas explotaciones rurales cuyo valor no exceda de 40.000 francos, cualquiera sea su superficie.

Artículo 20. — En caso de extinción de una Sociedad de Crédito Inmobiliario o de disolución anticipada, la Asamblea general llamada a determinar la liquidación, no podrá, después del pago del pasivo y reembolso del capital suscripto, atribuir la porción de activo que excediere a la mitad de las cuotas del capital suscripto, sino a una o muchas otras sociedades de crédito inmobiliario regidas por la presente Ley, a condición de la aprobación del acto por el Ministro de Trabajo, Higiene, Asistencia y Previsión Social, previa consulta al Consejo Superior de Casas Baratas.

Las disposiciones del párrafo precedente no son aplicables sino a las sociedades que hayan obtenido préstamos con posterioridad a la promulgación de la Ley de 26 de febrero de 1912.

Las disposiciones del segundo parágrafo del artículo 5 del presente título son aplicables a las sociedades de crédito inmobiliario.

Artículo 21. —Son extensivos a las Sociedades de Crédito Inmobiliario todos los privilegios acordados a las Sociedades de Crédito sobre bienes raíces, en cuanto a seguridades y reembolso de los préstamos, por el Decreto de 28 de febrero de 1852 y la Ley de 10 de junio de 1853.

La dispensa de la renovación decenal de la inscripción hipotecaria, establecida por el artículo 34 de la Ley de 5 de agosto de 1920 en favor de las Cajas de Crédito agrícola mutuo, es igualmente extensiva a todos los préstamos otorgados por las Sociedades de Crédito Inmobiliario por aplicación de las disposiciones del presente título.

TITULO III

CONCURSO DEL ESTADO, DEPARTAMENTOS, COMUNAS Y DIVERSOS ESTABLECIMIENTOS

SECCION PRIMERA

Adelantos del Estado

I.—A los Establecimientos Públicos, a las Sociedades y a las Fundaciones de Casas Baratas

Artículo 22. — El Estado puede otorgar préstamos a los Establecimientos Públicos, a las Sociedades y a las Fundaciones de Casas Baratas, con miras a la adquisición, construcción, arreglo y saneamiento de casas económicas, o a la adquisición de pequeñas propiedades en las condiciones establecidas por las presentes disposiciones.

Tales préstamos serán hechos al interés del 2 %, *si los fondos se emplearen en facilitar la adquisición, construcción, arreglo o saneamiento de casas individuales económicas o adquisición de pequeñas propiedades en los términos de la presente Ley. Lo serán al interés del* 2.50 %, *si los fondos se emplearen en la adquisición, construcción, arreglo o saneamiento de casas económicas o en la adquisición de pequeñas propiedades destinadas a locación simple.*

El monto de los préstamos no podrá exceder al 60 o|o del precio de costo o de adquisición de los inmuebles. Sin embargo este porcentaje podrá ascender al 75 o|o cuando el reembolso de los préstamos esté garantido por un Departamento o Comuna en las condiciones establecidas por las presentes disposiciones.

El monto acumulado de los préstamos otorgados por aplicación de las presentes disposiciones y de las subvenciones acordadas en virtud del artículo 59, no podrá exceder al 85 o|o del precio de costo o de adquisición de los inmuebles.

La duración del reembolso de los préstamos no podrá exceder de cuarenta años.

Los préstamos estarán subordinados a la inscripción de una primera hipoteca, a menos que el pago de las anualidades esté garantido por una Comuna o el Departamento.

El presente artículo es aplicable a las Sociedades de baños-duchas, a las sociedades de jardines obreros y a las sociedades que funcionen para la adquisición de campos y jardines en las condiciones establecidas por el artículo 46.

Para todas las operaciones que involucren la adquisición de una casa individual económica, el propietario deberá tomar un seguro temporario en la Caja Nacional, con el propósito de garantizar el reembolso del préstamo que haya obtenido. Cuando el prestatario no haya sido admitido a tomar el seguro, éste podrá ser suscripto por su cónyuge, o por un tercero si se comprometen solidariamente al reembolso del préstamo, que garantizará, en caso de muerte de este cónyuge o del tercero, el pago de las anualidades que resten a pagar en esa época.

Este seguro será tomado mediante el pago de una prima única, cuyo monto podrá ser incorporado al préstamo, sin entrar en cuenta a los efectos de las limitaciones establecidas por los parágrafos 3 y 4 del presente artículo.

Artículo 23. — El monto de los adelantos otorgados en virtud del artículo 3° de la Ley de 24 de octubre de 1919 y del artículo 22 de la presente Ley queda fijado en el total de 862.566.660 francos.

El Ministro de Finanzas está autorizado para procurarse los fondos necesarios, en los límites de un crédito abierto cada año por la Ley de Finanzas, mediante adelantos que podrán ser hechos al Tesoro por la Caja de Depósitos y Consignaciones, *sobre los fondos de reserva y de Garantía de las Cajas de Ahorro y, en su defecto, sobre los fondos depositados por las Cajas de Ahorro.* Estos adelantos estarán representados por títulos de anualidades, cuyos intereses se pagarán trimestralmente al interés medio de la renta resultante del conjunto de las colocaciones de fondos de las Cajas de Ahorro, efectuadas por la Caja de Depósitos y Consignaciones durante el año precedente a la realización de los préstamos, a excepción de las inversiones a corto plazo.

Artículo 24. — Los préstamos serán efectuados para la cuenta del Estado por la Caja de Depósitos y Consignaciones, con la designación de la comisión especial instituída por el Ministro de Trabajo, Higiene, Asistencia y Previsión Social.

Esta comisión se nombrará por Decreto a propuesta del Ministro de Trabajo, Higiene, Asistencia y Previsión Social, con una duración de cinco años; se compondrá de dieciséis miembros, como sigue:

Ministro de Trabajo, Higiene, Asistencia y Previsión Social, presidente;

Dos senadores;

Dos diputados;

Un miembro del Consejo de Estado;

Un miembro del Tribunal de Cuentas;

Dos funcionarios del Ministerio de Finanzas;

El Director General de la Caja de Depósitos y Consignaciones o su delegado;

El Director de Hidráulica y mejoramiento agrícola o su delegado;
Un representante de los Establecimientos Públicos de Casas Baratas;
Un representante de las Sociedades de Casas Baratas;
Dos miembros del Consejo Superior de Casas Baratas;

El decreto designará al vicepresidente de la Comisión, así como a un jefe o subjefe de oficina del Ministerio de Trabajo, Higiene, Asistencia y Previsión Social, que llenará las funciones de secretario.

Artículo 25. Los gastos de administración referentes al servicio de préstamos serán reembolsados cada año a la Caja de Depósitos y Consignaciones.

El reembolso a efectuarse por los Establecimientos Públicos, Sociedades y Fundaciones de Casas Baratas, por las sociedades y uniones de Sociedades de Socorros Mutuos, por los dispensarios públicos y por los dispensarios privados aludidos por el artículo 33, son pasibles de interés punitorio por la mora, calculados a la tasa del 5 o|o, a la expiración del plazo de quince días después de la notificación por carta certificada.

Después de tres meses de retardo, el pago de las sumas no reembolsadas y de los intereses moratorios será perseguido por el agente judicial del Tesoro.

II.—A las Sociedades de Crédito Inmobiliario, a las Sociedades Cooperativas de Casas Baratas, a las Asociaciones reconocidas como de utilidad pública, a las Sociedades y Uniones de Sociedades de Socorros Mútuos y a los Dispensarios de Higiene Social y Prevención Antituberculosa.

A—A las Sociedades de Crédito Inmobiliario.

Artículo 26. — Pueden ser otorgados por el Estado a las Sociedades de Crédito Inmobiliario, préstamos al interés del 3 o|o. Para obtenerlos, las sociedades deberán constituirse bajo la forma anónima y con un capital mínimo de 100.000 francos.

El dividendo anual a pagarse a los accionistas no deberá exceder del 6 por ciento.

Artículo 27. — Las sumas debidas por una Sociedad de Crédito Inmobiliario no podrán exceder un total calculado como sigue:

1°. La mitad del capital por cubrirse;

2°. El monto de las rentas o valores garantizados por el Estado perteneciente a la Sociedad y depositado en la Caja de Depósitos y Consignaciones;

3°. Los créditos sobre primeras hipotecas, hasta el total equivalente a las seis décimas partes o lo más del precio de costo o de compra de los inmuebles afectados a su garantía;

4°. La reserva matemática de las pólizas de seguro de vida, por las cuales la Sociedad haya hecho adelantos de primas.

Sin embargo, los créditos hipotecarios podrán ser comprendidos en la evaluación del total susodicho, en cuanto a siete décimas parte del precio de costo de los inmuebles hipotecados, si la Comuna o el Departamento garantizan el pago de las anualidades correspondientes al adelanto, complementario de un décimo, que en tal caso la Sociedad habrá obtenido así del Estado.

Durante toda la duración del reembolso de los préstamos a 3 o.o, las Sociedades no podrán otorgar válidamente cesiones de créditos hipotecarios sin autorización de la Comisión de atribución aludida en el artículo siguiente.

Artículo 28. — El total de los adelantos otorgados por el Estado, tanto en virtud del artículo 2 de la Ley del 10 de abril de 1908, como por el artículo 26 del presente título, queda fijado en la suma de 802.244.950 francos.

El Ministro de Finanzas está autorizado a procurarse los fondos necesarios en los límites de un crédito abierto cada año por la Ley de Finanzas, por medio de adelantos que podrán ser hechos al Tesoro por la Caja Nacional de Pensiones a la Vejez. Estos adelantos estarán representados por títulos de anualidades cuyos intereses estarán regulados trimestralmente a la tasa media de la renta resultante del conjunto de las colocaciones de fondos efectuadas por dicha Caja durante el año precedente, a excepción de las inversiones a corto plazo.

Los préstamos a las Sociedades serán efectuados para la cuenta del Estado, por la Caja Nacional de Retiros, con la designación de la Comisión especial mencionada por el artículo 24. Para el examen de las solicitudes de préstamos, la comisión se integrará con dos representantes de las Sociedades de Crédito Inmobiliario en reemplazo de los representantes de los Establecimientos Públicos de Casas Baratas y del representante de las Sociedades de Casas Baratas. Los gastos de administración referentes al servicio serán reembolsados cada año a la Caja Nacional.

Artículo 29. — Los reembolsos a efectuarse por las Sociedades son pasibles de intereses punitorios por la mora, calculados a la tasa del 4 o|o a partir del incumplimiento, si no han sido satisfechos en el plazo de un mes desde que se hicieron exigibles.

Después de tres meses de retardo, el pago de las sumas no reembolsadas y de los intereses moratorios, será perseguido por el agente judicial del Tesoro.

B.—A las Sociedades Cooperativas de Casas Baratas, a las asociaciones reconocidas como de utilidad pública, a las Sociedades y Uniones de Sociedades de Socorros Mútuos y a los Dispensarios de Higiene Social y

Prevención Antituberculosa.

Artículo 30. — El Estado puede otorgar directamente préstamos a las Sociedades Cooperativas de Casas Baratas, que justifiquen haber invertido un capital al menos de 25.000 francos y den garantía del pago de los servicios del préstamo, sea mediante una fianza solvente, que se obligue solidariamente, sea de la Comuna o del Departamento, que no podrán obligar al Estado a discutir al deudor principal; dichos préstamos se harán al interés y en las condiciones establecidas por el artículo 26 y siguientes.

Artículo 31. — Las sumas debidas por una Sociedad Cooperativa de Casas Baratas no pueden exceder:

1º. El monto de las rentas o de los valores garantizados por el Estado pertenecientes a la Sociedad y depositados en la Caja de Depósitos y Consignaciones;

2º. La reserva matemática de las pólizas de seguro de vida sobre las cuales la Sociedad haya hecho adelantos de las primas;

3º. Las siete décimas partes del precio de compra o de costo de los inmuebles cuyo valor se halle representado en un quinto al menos, por la liberación de las acciones suscriptas por accionistas que reunan las condiciones mencionadas por el artículo 45. Los inmuebles mencionados deben ser objeto de afectaciones hipotecarias en provecho de la Comuna o Departamento que haya dado su garantía.

En lo que concierne a los préstamos que las Sociedades hayan otorgado a los accionistas a que alude el párrafo precedente, la proporción de siete décimas partes se aplica a los créditos hipotecarios de la Sociedad, en los términos del parágrafo tercero, y del anteúltimo párrafo del artículo 27.

Artículo 32. — Las Asociaciones reconocidas como de utilidad pública, podrán ser admitidas, por Decreto del Ministro de Trabajo, Higiene, Asistencia y Previsión Social, previa consulta al Ministro de Finanzas y al Consejo Superior de Casas Baratas, a beneficiarse de los adelantos del Estado en las mismas condiciones que las Sociedades de Crédito Inmobiliario regidas por la presente Ley, a condición de:

1º. Limitar sus operaciones de préstamos únicamente a sus adherentes y en las condiciones especificadas por este título|

2º. Efectuar estos préstamos a un interés que no exceda al 2.75 o|o.

3º. Depositar previamente, en la Caja de Depósitos y Consignaciones, una caución de 100.000 francos en valores del Estado o garantizados por el Estado.

Artículo 33. — Las disposiciones del artículo precedente podrán aplicarse igualmente a las Sociedades y Uniones de Sociedades de Socorros Mútuos que hayan solicitado esta aplicación en virtud de una resolución tomada por los Consejos de Administración de estas Sociedades o uniones,

con la ratificación de la Asamblea General convocada especialmente para este efecto. Las sociedades y uniones reconocidas como de utilidad pública y aprobadas, pueden, en este caso, afectar al fondo de caución mencionado en el artículo precedente los fondos depositados en la Caja de Depósitos y Consignaciones en cuenta corriente disponible conforme al artículo 21 de la Ley de 1°. de abril de 1898, sin perder los beneficios de dicho artículo.

Las Sociedades y Uniones de Sociedades de Socorros Mútuos, cuando organicen un dispensario en las condiciones de la Ley de 15 de abril de 1916, se beneficiarán, lo propio que los dispensarios públicos y privados, mencionados en el artículo 9 de dicha Ley, con préstamos al interés del 3 o|o en las condiciones mencionadas en los artículos 22, 23, 24 y 25 de la presente Ley. Los Departamentos, Comunas y otras colectividades que estén obligados a recurrir a empréstitos para participar en la creación de un sanatorio público, disfrutarán de las mismas facilidades de crédito.

III.—Disposiciones generales.

Artículo 34. — Las Comunas, Establecimientos Públicos, Sociedades o Fundaciones de Casas Baratas, Sociedades de Crédito Inmobiliario y cualesquiera otros establecimientos beneficiarios de los préstamos a interés reducido o de las subvenciones del Estado, están sometidos al contralor del Ministerio de Finanzas y del Ministerio de Trabajo, Higiene, Asistencia y Previsión Social, hasta el completo reembolso de los préstamos o inversión de las subvenciones. Los gastos de cualquier naturaleza, resultantes de este contralor, serán cubiertos mediante créditos abiertos a estos dos Ministerios, para sus cuerpos de inspección y contralor.

SECCION SEGUNDA

Concurso aportado por los Departamentos, Comunas, Oficinas de Beneficencia y de Asistencia, Hospicios, Hospitales, y Cajas de Ahorro.

Artículo 35. — Las Oficinas de Beneficencia y Asistencia, los hospicios y hospitales pueden, con autorización del Prefecto, emplear una parte de su patrimonio, sea en préstamos a las Sociedades de Construcción de Casas Baratas y a las sociedades de crédito, que, no construyendo ellas mismas tengan por finalidad facilitar la adquisición, construcción, saneamiento de estas casas, sea en obligaciones o acciones de estas sociedades; dichas acciones deberán estar completamente libres y su monto no podrá exceder a los dos tercios del capital social. El monto acumulado de las inversiones de fondos autorizados por el presente parágrafo y por el artículo 43 no podrán exceder a dos quintos del patrimonio de dichos establecimientos.

El párrafo precedente es aplicable a las sociedades de baños-duchas, a las sociedades de jardines obreros y a las sociedades que funcionen para la adquisición de campos o jardines en las condiciones previstas por el artículo 46.

Las Comunas y los Departamentos pueden emplear sus recursos en préstamos, en obligaciones o, en las condiciones anteriormente especificadas, en acciones de las sociedades susodichas, a condición de que:

1º. Las casas no puedan ser enajenadas por debajo del precio de costo ni alquiladas a precios inferiores en más de dos quintos a los "máxima" de los valores locativos especificados por el artículo 2 de esta Ley, o en más de la mitad para las viviendas alquiladas a familias que tengan más de tres hijos menores de dieciséis años.

2º. Que estas inversiones de fondos estén previamente aprobadas por decisión del Ministro de Trabajo, Higiene, Asistencia y Previsión Social, previa consulta al Comité Permanente del Consejo Superior de Casas Baratas, en cuyas deliberaciones sobre estos asuntos, participará el director de la administración departamental y comunal en el Ministerio del Interior.

A condición de ser aprobado, con los mismos requisitos, las Comunas y Departamentos pueden aportar a las Sociedades susodichas, terrenos o construcciones, con tal que el valor atribuído a estos aportes no sea inferior a su valor real, establecido por peritos.

Pueden asimismo: 1º. conceder a las susodichas sociedades terrenos o construcciones, sin que el precio de cesión pueda ser inferior a la mitad de su valor real establecido por peritos; 2º garantizar hasta la concurrencia de un 3 o|o como máximum, el interés de las obligaciones de dichas sociedades, y durante veinte años a lo más, el dividendo de sus acciones.

Art. 36. — Las cajas de ahorro están autorizadas a emplear la mitad del capital de su patrimonio personal, en préstamos hipotecarios a las Sociedades de Casas Baratas y a las Sociedades de Crédito, que, no construyendo viviendas ellas mismas, tengan por finalidad facilitar la adquisición o construcción de éstas y en obligaciones de estas sociedades, a condición de que tales sociedades tengan su sede en el Departamento en que la Caja funciona. El monto de estas inversiones, agregado, en su caso, al precio de costo de los inmuebles destinados a los servicios de la Caja y a los servicios del Estado, no podrán exceder, en todo caso, al 70 o|o del capital mencionado al principio.

Art. 37. — Las inversiones en valores locales autorizadas por el artículo precedente se hacen extensivas: 1º. a las acciones de las sociedades mencionadas por el artículo 35, con tal que las acciones así adquiridas estén enteramente libres y no puedan exceder de dos tercios del capital social; 2º. a

préstamos hipotecarios, amortizables por cuotas anuales, en provecho de particulares que deseen adquirir o construir viviendas económicas en los términos de la presente Ley.

El presente artículo es aplicable a las sociedades de baños-duchas, a las sociedades de jardines obreros y a las sociedades que funcionan con miras a la adquisición de campos y jardines en las condiciones mencionadas por el artículo 46.

Art. 38. — Las Cajas de Ahorro ordinarias y los Establecimientos mencionados en el primer párrafo del artículo 35 del presente título, pueden prestar a los Establecimientos Públicos de Casas Baratas en las mismas condiciones que a las Sociedades de Casas Baratas.

Artículo 39. — Las Cajas de Ahorro están autorizadas a invertir la mitad del capital de su patrimonio personal, en las condiciones del artículos 36, en la adquisición y construcción de casas baratas.

Artículo 40. — Las operaciones efectuadas por las Cajas de Ahorro, en ejecución de los artículos 36 y 37, pueden ser hechas al interés reducido de 2 o|o, cuando sean realizadas en beneficio de personas que reunan las condiciones establecidas por el artículo 45.

Artículo 41. — Las diversas autorizaciones para empleo de fondos establecidas por los artículos 36, 37 y 38 para las casas baratas, se aplican en las mismas condiciones:

1º. A los jardines obreros cuyas dimensiones no excedan de 1000 metros cuadrados;

2º. A los establecimientos de baños-duchas destinados a las personas mencionadas en el artículo 1º.

Artículo 42. — Las Comunas y los Departamentos pueden otorgar a los Establecimientos, préstamos, cuyas condiciones generales de inversión estén determinadas por la convención; pueden garantizar por la totalidad de su duración el interés y la amortización de los empréstitos contraídos por estos Establecimientos.

Art. 43. — Las Oficinas de Beneficencia y de Asistencia, los hospicios y hospitales, pueden, con la autorización del Prefecto, invertir en la construcción de casas baratas una fracción de su patrimonio que no podrá exceder la proporción indicada en el artículo 35.

Artículo 44. — La Caja de Depósito y Consignaciones, que regentea los diversos organismos de retiros mencionados por el artículo 14 de la Ley de 5 de abril de 1910, podrá efectuar, con la opinión favorable del Consejo Superior de Retiros Obreros y hasta la concurrencia de un quinto, colocaciones en préstamos a las instituciones mencionadas por el artículo 35 del presente título y a las instituciones de previsión y de higiene social, reconocidas como de utilidad pública, o en préstamos hipotecarios sobre las vi-

viendas o jardines obreros, así como en obligaciones de Sociedades de Casas Baratas, establecidas conforme a las presentes disposiciones y en acciones completamente libres de las Sociedades de Crédito Inmobiliario.

El presente artículo es aplicable a las Sociedades de Crédito Inmobiliario y a los Establecimientos Públicos de Casas Baratas.

TITULO IV

PRESTAMOS DE LAS SOCIEDADES DE CREDITO INMOBILIARIO A LOS PARTICULARES Y A LAS SOCIEDADES DE CASAS BARATAS

I.—Préstamo a los particulares.

A—Disposiciones generales

Artículo 45. — Cada uno de los prestatarios mencionados en el artículo 19 debe reunir las siguientes condiciones:

1°. Poseer, en el momento de la conclusión del préstamo hipotecario, al menos, la quinta parte del precio del terreno o de la casa;

2°. Realizar un contrato con la Caja Nacional de Seguros para caso de muerte, a prima única, garantizando el pago de los servicios que quedaren pendientes al momento de su muerte; el monto de esta prima puede ser incorporado al préstamo hipotecario;

En caso de que el prestatario no haya sido aceptado como asegurado, el seguro podrá ser suscripto por su cónyuge o por un tercero, si se comprometen solidariamente al reembolso del préstamo, y garantizará, para caso de muerte del cónyuge o del tercero, el pago de los servicios pendientes en tal época;

3°. Estar provisto de un certificado administrativo, expedido por el encargado del contralor de contribuciones directas, en que conste que han sido satisfechas las condiciones impuestas por los artículos 46 si se trata de la adquisición de un campo o jardín o del artículo 2 si se trata de la adquisición o construcción de una casa individual; en este último caso, el prestatario debe ofrecer, antes de la conclusión del préstamo, el certificado de salubridad mencionado por el artículo 3, ó bien un certificado provisional de salubridad expedido por un delegado del Comité de Patronato. Este Comité designará a tales delegados en cada cantón de su circunscripción, si es posible en el mes de diciembre de cada año para el año siguiente; y lo será, sea entre sus miembros, sea entre los arquitectos o ingenieros al servicio de los Departamentos o de las Comunas. El beneficio de las disposiciones de la presente Ley queda en este caso,

subordinado a la obtención ulterior del certificado de salubridad establecido por el artículo 3.

Por derogación del parágrafo 1º del presente artículo, el aporte de la quinta parte será reducido al aporte de una décima, para los pensionados por la ley del 31 de marzo de 1919, que tengan una tasa de invalidez igual o superior al 50 o|o y para los jefes de familia que tengan cuatro hijos a su cargo, conforme a las disposiciones del artículo 2. Sin embargo, los beneficiarios de la presente disposición deberán hacer un aporte no menor de 3.000 francos.

Artículo 46. — Las Sociedades de Crédito Inmobiliario pueden otorgar préstamos con miras a la adquisición de campos o jardines, de cualquier superficie que sean, a condición de que:

1º. El valor locativo real de la vivienda del adquirente no exceda, en el momento de la adquisición, de la cifra fijada para la Comuna por el artículo 2 de esta Ley;
2º. Que el precio de adquisición no exceda de 6.000 francos, excluídas las cargas;
3º. Que el adquirente se comprometa, respecto de la Sociedad que le haya otorgado un préstamo hipotecario en las condiciones indicadas por el artículo 19 de la presente Ley, a cultivar él mismo ese terreno o a hacerlo cultivar por miembros de su familia.

Si el adquirente ya es, en el momento de la adquisición, propietario de un terreno edificado o no, el valor de este terreno debe ser deducido del precio fijado en el inciso 2.

Todas las ventajas establecidas para las casas baratas, salvo la exención temporaria del impuesto inmobiliario, se aplican a los jardines y campos a que se refiere el presente artículo.

Artículo 47.—Las disposiciones del artículo 83 son aplicables a las Sociedades de Crédito Inmobiliario.

Artículo 48. — En lo que concierne a los contratos de seguro temporario que los deudores hipotecarios deben tomar en la Caja Nacional de Seguros para caso de muerte, en conformidad con el artículo 45, el proponente será sometido al examen de un médico designado por aquella.

Sin embargo, estará dispensado de tal examen, en caso que en los dos años anteriores a la adquisición del campo, casa o jardín, haya interpuesto una solicitud de seguro y operado con la Caja Nacional una inversión igual al 1 o|o del capital a garantir, a menos que la suma invertida haya sido inferior a 10 francos. La suscripción de la póliza deberá efectuarse en el plazo de un año después de la expiración del período de dos años antes mencionado, y la suma invertida deberá deducirse de la prima única.

Si no se toma la póliza en el plazo establecido, la inversión quedará incorporada a la Caja Nacional.

B—Disposiciones especiales.

Artículo 49. — Los préstamos a que se refiere el artículo 19 (3°) no pueden exceder de cuatro quintos del valor de la pequeña explotación rural, comprendido en ellos el precio de costo de la casa habitación económica, pero excluído el monto de los gastos y de la prima del seguro.

Para las casas habitación económicas comprendidas en estas pequeñas explotaciones, los certificados provisionales de salubridad mencionados por el inciso 3° del artículo 45 de las presentes disposiciones, serán expedidos por un delegado rural del Comité de Patronato de Casas Baratas y de Previsión Social, designado especialmente a este efecto en cada cantón, al mismo tiempo que el otro delegado aludido en el susodicho inciso y escogido entre los miembros de los sindicatos profesionales agrícolas y de las sociedades de agricultura, o de las sociedades cooperativas agrícolas de producción, de las Cajas de Crédito Agrícola Mútuo, de las Sociedades de Socorros Mútuos agrícolas o de los Comités Departamentales de Mutilados.

Las Sociedades de Crédito Inmobiliario que declaren, previa aprobación del Ministro de Trabajo, Higiene, Asistencia y Previsión Social, querer facilitar las operaciones enunciadas en los artículos 8 y 10 de la Ley de 5 de agosto de 1920, podrán ser asimiladas a las Cajas regionales de Crédito Mútuo agrícola y recibir adelantos especiales en las condiciones establecidas por los artículos 8 y 10 de la Ley sobre crédito mútuo y cooperación agrícola de 5 de agosto de 1920.

Ellas estarán sometidas, en lo que concierne a la concesión de estos adelantos, al contralor de sus operaciones agrícolas y al examen de su contabilidad especial, a las mismas reglas que las Cajas regionales de Crédito Mútuo.

Artículo 50. — En caso de que a una casa individual económica, sea anexada, a título de dependencia al servicio de una pequeña explotación agrícola, sea un establo, una granja o cualquier otro edificio de la misma naturaleza, las Sociedades de Crédito Inmobiliario están autorizadas a hacer préstamos hipotecarios por encima de los "máxima" fijados por el artículo 45, hasta la concurrencia de las cuatro quintas partes del precio de costo o del valor de tales dependencias.

Estos préstamos no pueden exceder, excluídos el monto de los gastos y de la prima de seguro, la suma de 2.000 francos.

En las mismas condiciones pueden efectuarse préstamos, respecto de pequeños talleres anexos a las casas individuales económicas.

Artículo 51. — En todo caso, para obtener los préstamos complementarios a que se refiere el artículo anterior, el solicitante debe justificar que es asalariado, granjero, aparcero, cultivador, artesano o pequeño propietario de negocio y que trabaja habitualmente solo o con un solo obrero y con los miembros de su familia, remunerados o no, que habitan con él.

Artículo 52. — Los préstamos otorgados, tanto en virtud del artículo 19 (1°), como de los dos artículos anteriores, no pueden exceder, en ningún caso, excluídos el monto de los gastos y de la prima del seguro: 1° las cuatro quintas partes del precio máximo de costo de la casa individual valuada como se establece en el artículo 2, y deducido. al interés del 4 o|o, del valor locativo máximo especificado en dicho artículo para la casa y Comuna de que se trate; 2° la suma de 2.000 francos. establecida por el artículo 50 que antecede para los edificios de explotación agrícola o para los talleres; 3° si hay jardines de 1.000 metros cuadrados a lo más, considerados como dependencias legales de la casa según establece el artículo 2 susodicho, una suma de 1.000 francos o bien un cuarto del precio máximo de costo de la casa, si dicho cuarto representa una suma superior a 1.200 francos.

II.—A las Sociedades Cooperativas de Casas Baratas.

Artículo 53. — Las Sociedades de Crédito Inmobiliario regidas por la presente Ley pueden otorgar préstamos a las Sociedades Cooperativas de Casas Baratas, hasta la concurrencia de las cuatro quintas partes del valor de los inmuebles destinados a miembros de las mismas que reunan las condiciones establecidas por el artículo 45.

Pueden igualmente prestar a las Sociedades Cooperativas de Casas Baratas cuyos accionistas sin excepción, tengan, en el momento de la suscripción, más de tres hijos; y el objeto de las cuales sea construir casas colectivas con miras a su locación. hasta la concurrencia de dos tercios al menos del valor de las viviendas, a los accionistas o a sus familias.

Pueden finalmente otorgar préstamos hipotecarios a las Sociedades Cooperativas de Casas Baratas. para sus operaciones de locación con promesa de venta, cuando el valor de los immuebles se encuentre representado en un quinto al menos, por la liberación de las acciones suscriptas por accionistas que reunan las condiciones establecidas por el artículo 45.

La tasa del interés de los préstamos efectuados por las Sociedades de Crédito Inmobiliario a las Sociedades Cooperativas de Casas Baratas, en virtud del presente título, no podrá exceder del 2.50 o|o.

TITULO V

DISPOSICIONES ESPECIALES CONCERNIENTES AL ALOJAMIENTO DE FAMILIAS NUMEROSAS

Artículo 54. — Las Comunas pueden ser autorizadas, por decreto del Consejo de Estado, dictado a propuesta de los Ministros del Interior y de Trabajo, Higiene, Asistencia y Previsión Social, a construir casas baratas colectivas comprendiendo muchos departamentos para familias numerosas.

Dichos departamentos, hasta la concurrencia de los dos tercios del monto de los valores locativos del conjunto de los mismos, deberán otorgarse a familias de más de tres hijos menores de dieciséis años, en las condiciones establecidas en la primera o segunda columna del cuadro contenido en el artículo 2 de esta Ley.

Art'culo 55. — La autorización establecida por el artículo precedente no podrá ser acordada sino después de una licitación pública de un mes, previa opinión del Consejo Departamental de Higiene y del Comité de Patronato de las Casas Baratas y de Previsión Social.

Las Comunas así autorizadas se beneficiarán por las disposiciones del artículo 36 de esta Ley, en lo que concierne a los préstamos especialmente afectados a la construcción de inmuebles aludida en el artículo precedente.

Artículo 56. — Los inmuebles construídos en las condiciones de la presente Ley, sea por las Comunas, sea por los Establecimientos Públicos de Casas Baratas, sea por las Sociedades de Casas Baratas a cuenta de las Comunas, no podrán ser administrados sino por las Sociedades de Casas Baratas o por los Establecimientos Públicos de Casas Baratas.

Artículo 57. — Las Comunas pueden otorgar subvenciones especiales a los Establecimientos Públicos y a las Sociedades de Casas Baratas que construyan inmuebles principalmente afectados al alojamiento de familias que comprendan más de tres hijos menores de dieciséis años.

Estas viviendas deben reunir las condiciones establecidas en la primera o segunda columna del cuadro inserto en el artículo 2 y representar los dos tercios, al menos, del monto de los valores locativos del conjunto de los departamentos de cada inmueble.

Las subvenciones así otorgadas podrán ser objeto de contratos cuya duración no exceda de dieciocho años a partir de la terminación de la construcción. No podrán exceder anualmente al 1 o|o del precio de costo del inmueble.

Tales subvenciones deberán ser íntegramente aplicadas a obtener la reducción de los alquileres de los departamentos susodichos, sin que tal reducción pueda en todo caso exceder la mitad del valor locativo máximo.

Las condiciones de estas reducciones serán determinadas por el contrato, tenido en cuenta el número de hijos.

Cada año, en el curso del mes de enero, el Alcalde debe comunicar al Comité de Patronato de Casas Baratas y Previsión Social, el estado de los alojamientos que se hayan beneficiado el año precedente por las reducciones de alquileres establecidas en el presente artículo.

Artículo 58.—Las disposiciones del artículo precedente son aplicables a las casas individuales destinadas a las familias numerosas aludidas en dicho artículo. El Estado participará por mitades, en lo que concierne a las familias numerosas a que se refiere el artículo 2 de la Ley de 14 de julio de 1913, en las subvenciones acordadas por las Comunas a los Establecimientos Públicos y a las Sociedades de Casas Baratas en las condiciones mencionadas en el artículo precedente.

Si el Establecimiento Público o la Sociedad de Casas Baratas se compromete a destinar a las familias a que alude el artículo 2 de la Ley del 14 de julio de 1913, alojamientos que representen al menos la mitad del monto de los valores locativos del conjunto de los departamentos de cada inmueble, las subvenciones podrán elevarse hasta el 2 o|o del precio de costo del inmueble; ellas podrán ser objeto de contratos por una duración de treinta años a lo más.

Las resoluciones de los Consejos Municipales relativas a este objeto no son ejecutorias sino después de haber sido aprobadas por los Ministros del Interior, de Trabajo, Higiene, Asistencia y Previsión Social y de Finanzas.

Artículo 59.—En el límite de los créditos que se abrirán a este efecto, el Estado podrá acordar subvenciones a las Comunas, a los Establecimientos Públicos de Casas Baratas, a las Sociedades de Casas Baratas, a las Fundaciones de Casas Baratas, a las Oficinas de Beneficencia y de Asistencia, a los hospicios y hospitales y a las Cajas de Ahorro, para que construyan casas económicas para ser alquiladas a familias de más de tres hijos menores de dieciséis años.

Las viviendas deberán responder a las condiciones establecidas en la primera o segunda columna del cuadro del artículo 2 de la presente Ley y ser destinadas a familias numerosas hasta la concurrencia de dos tercios del monto de los valores locativos del conjunto de los inmuebles.

Estas subvenciones no podrán exceder del tercio del precio de costo del inmueble.

Los alquileres no deberán ser inferiores en más de la mitad a los "máxima" de los valores locativos fijados por el artículo 2.

TITULO VI

EXENCIONES FISCALES

SECCION PRIMERA

EXENCIONES FISCALES DE LAS CUALES SE BENEFICIAN LAS CASAS BARATAS

Artículo 60. — Quedan libres de contribución territorial y de la contribución de puertas y ventanas, las casas individuales o colectivas destinadas a ser alquiladas o vendidas y las que sean construídas por los mismos interesados, con tal que reunan las condiciones establecidas por los artículos 2 y 3. Esta exención será de una duración de doce años a contar de la terminación de la casa.

Ella cesará de pleno derecho en los casos siguientes:

1°. Si a consecuencia de transformaciones o de ser agrandado, el inmueble pierde el carácter de casa económica y adquiere un valor sensiblemente mayor al del máximum legal;

2°. Si la tasa de los alquileres excediera a los "máxima" establecidos por el artículo 2;

3°. En caso de retiro de un certificado de salubridad y de negación del propietario a someterse a las verificaciones anuales del Comité de Patronato en cuanto concierne al mantenimiento de las condiciones de salubridad.

Para ser admitido a gozar de los beneficios de las presentes disposiciones, deberá producirse en las formas y los plazos fijados por el artículo 9, parágrafo 3, de la Ley de 8 de agosto de 1890, una solicitud que será diligenciada y juzgada como las reclamaciones para descargo y reducción de las contribuciones directas. Esta demanda podrá ser formulada en la declaración exigida por el mismo artículo de la Ley mencionada, a todo propietario que tenga la intención de levantar una construcción pasible del impuesto inmobiliario.

Las partes de edificación de que trata el presente artículo, destinadas a la vivienda personal, darán lugar, conforme al artículo 2 de la Ley de 4 de agosto de 1844, al aumento del contingente departamental en la contribución personal mobiliaria, a razón del vigésimo de su valor locativo real, a datar del tercer año de la terminación de los edificios, como si éstos no disfrutasen más que de la inmunidad ordinaria del impuesto inmobiliario acordada por el artículo 88 de la Ley de 3 frimario del año VII a las casas nuevas o reconstruídas.

Por derogación del anteúltimo parágrafo del artículo 3 de la Ley de 10 de julio de 1894, relativa al saneamiento de París y del Sena, las viviendas económicas de esta ciudad, serán tasadas durante el período de exoneración de la contribución territorial y de puertas y ventanas, a los fines de la evacuación directa, según la renta justipreciada como si los inmuebles fueran pasibles de la contribución territorial.

Artículo 61. — Los actos que constaten la venta de casas individuales económicas, construídas por las Oficinas de Beneficencia y Asistencia, hospicios u hospitales, Cajas de Ahorro, Sociedades de Construcciones o por particulares, están sometidas a los derechos de mutación establecidos por las leyes en vigor.

Sin embargo, cuando se haya estipulado que el precio se pagaría por anualidades, la percepción de este derecho podrá, ante la demanda de las partes, ser efectuada en muchas fracciones iguales, sin que el número de estas fracciones pueda exceder al de las anualidades establecidas en el contrato, ni ser superior a cinco. Se justificará por un certificado del Alcalde de la Comuna de la situación del inmueble, que éste ha sido reconocido como exento del impuesto inmobiliario, por aplicación de los artículos 2, 3 y 60, o que, al menos, se ha formulado una solicitud de exención en las condiciones establecidas por estos artículos. Este certificado será expedido libre de gastos, en doble ejemplar, uno de los cuales se anexará al contrato de venta y el otro se depositará en la Oficina del Registro, en el momento de cumplirse la formalidad.

El pago de la primera fracción del derecho tendrá efecto en el momento en que el contrato sea registrado; las otras fracciones serán exigibles de año en año en el trimestre posterior a la fecha en que se cumplieron las anualidades, de manera que la totalidad del derecho sea satisfecha en el espacio de cuatro años a lo más, a partir del día del registro del contrato.

Si la solicitud de exención del impuesto inmobiliario que ha motivado el fraccionamiento de la percepción llegara a ser definitivamente rechazada, los derechos aún no percibidos deberán ser inmediatamente cubiertos.

En caso de que el adquirente se librara enteramente por anticipado del precio, antes del pago íntegro del derecho, la porción que quede a deber, se hará exigible a los tres meses posteriores al arreglo definitivo. Los derechos serán debidos solidariamente por el adquirente y el vendedor.

El registro de los actos mencionados en el presente artículo se efectuará en los plazos fijados y en su caso, bajo las penas establecidas por las leyes en vigor. Todo retardo en el pago de la segunda fracción o de las fracciones subsiguientes de los derechos, hará inmediatamente exigible la totalidad de las sumas que queden debidas al Tesoro. Si la venta queda resuelta antes

del pago completo de los derechos, los términos vencidos hasta tres meses antes quedarán adquiridos por el Tesoro y los otros no valdrán.

La resolución voluntaria o judicial del contrato no dará lugar más que a un derecho fijo de 3 francos.

SECCION SEGUNDA

EXENCIONES FISCALES, DE QUE SE BENEFICIAN LAS SOCIEDADES, ASOCIACIONES Y CAJAS DE AHORRO.

Artículo 62. — Los actos necesarios a la constitución y a la disolución de las asociaciones de construcción o de crédito actualmente existentes o a crearse, tal como son definidas en la presente Ley, quedan dispensadas del timbre y se registrarán gratuitamente, si reunen las condiciones del artículo 68, parágrafo 3, Nº. 4 de la Ley de 22 de frimario del año VII. Los poderes para la representación en las asambleas generales están dispensados del timbre. Estas sociedades quedan exoneradas del derecho de timbre para sus títulos de acciones y de obligaciones. No obstante, quedan sometidas al derecho de timbre de liberación establecido por las leyes en vigor.

Artículo 63.—Las mismas sociedades quedan dispensadas de toda patente y del impuesto a la renta que grava las acciones, partes de intereses y obligaciones.

No les es aplicable lo prescripto por el artículo 111 de la Ley del 25 de junio de 1920.

Artículo 64. — Los intereses de los préstamos otorgados y de los depósitos efectuados por las Sociedades y las Fundaciones de Casas Baratas constituídas y funcionando conforme a las disposiciones de la presente Ley, quedan libres del impuesto a la renta sobre los capitales mobiliarios instituídos por la Ley de 31 de julio de 1917.

Artículo 65. — Las Sociedades de Casas Baratas constituídas y funcionando conforme a las disposiciones de la presente Ley, quedan libres, en cuanto a los beneficios que obtengan, de los impuestos a las cédulas instituídos por la Ley de 31 de julio de 1917.

Artículo 66. — Quedan exentas de la tasa establecida por el artículo 1 de la Ley de 20 de febrero de 1849, en los términos de la Ley de 14 de diciembre de 1875 y por derogación del artículo 2 de la Ley de 31 de marzo de 1903, las sociedades que tengan por objeto exclusivo, cualquiera sea su forma, la construcción y venta de casas a que se aplican las presentes disposiciones.

Continuará la percepción de la tasa a las casas explotadas por la Sociedad o dadas en locación por ella.

Artículo 67. — El monto de la tasa anual representativa de los derechos de transmisión entre vivos o por causa de muerte queda reducido a ochenta y cinco centésimos por franco en cuanto concierne a los bienes que pertenezcan a las Sociedades y Fundaciones de Casas Baratas constituídas conforme a las presentes disposiciones.

Artículo 68.—El artículo 64 es aplicable a los intereses de los préstamos efectuados por las asociaciones reconocidas como de utilidad pública en virtud del artículo 32, así como a los intereses de los préstamos otorgados a los particulares por las Cajas de Ahorro en ejecución del artícuo 37 de la presente Ley.

Artículo 69. — Las disposiciones de los artículos 62, 63, 64 y 65 de la presente Ley son extensivas a las Sociedades de baños-duchas y a las Sociedades de jardines obreros.

Artículo 70. — Las disposiciones de los artículos 62, 63, 64 y 65 de la presente Ley son extensivas a las sociedades que funcionan para la aplicación del artículo 46, con tal que justifiquen la observancia de las prescripciones de la presente Ley por todos los adquirentes de campos o jardines.

Artículo 71. — Los artículos 64, 65 y 67 de la presente Ley son aplicables a las Sociedades de Crédito Inmobiliario.

SECCION III

EXENCIONES FISCALES DE QUE SE BENEFICIAN LOS ESTABLECIMIENTOS PUBLICOS DE CASAS BARATAS

Artículo 72. — Las donaciones y legados hechos a los Establecimientos Públicos de Casas Baratas estarán sometidos a un derecho de 9 o|o, sin adición de décimas, en las condiciones determinadas por el artículo 19 de la Ley de 25 de febrero de 1901.

Toda transferencia de propiedad a título gratuito, efectuada por las Comunas o Departamentos a nombre de los Establecimientos, no dará lugar sino a la percepción de un derecho fijo de tres francos.

Artículo 73. — Los empréstitos contraídos por los Establecimientos Públicos de Casas Baratas creados en virtud de los artículos 8 y siguientes de la presente Ley, quedan dispensados del impuesto a la renta establecido por la Ley de 29 de junio de 1872. Estos Establecimientos quedan, además, exonerados de los derechos de timbre, por sus títulos de obligaciones.

Artículo 74. — Cualesquiera que sean su extensión y su valor locativo, los terrenos pertenecientes a los Establecimientos Públicos de Casas Baratas y destinados a los propósitos determinados por la presente Ley quedan exonerados del impuesto sobre los beneficios agrícolas.

Los artículos 64, 65 y 67 del presente título son aplicables a los Establecimientos Públicos de Casas Baratas.

TITULO VII

COMITE DE PATRONATO DE LAS CASAS BARATAS Y DE PREVISION SOCIAL

Consejo Superior de Casas Baratas.

Artículo 75. — En cada Departamento se establecerá uno o muchos Comités de Patronato de Casas Baratas y de Previsión Social. Estos Comités tienen por misión estimular todas las manifestaciones de la previsión social, especialmente la construcción de viviendas higiénicas y económicas, en las condiciones establecidas por la presente Ley.

Artículo 76. — Estos Comités quedarán instituídos por Decreto del Presidente de la República, previa consulta al Consejo General y al Consejo Superior de Casas Baratas. El mismo Decreto determinará la extensión de su jurisdicción y fijará el número de sus miembros dentro de un mínimo de nueve y un máximo de quince. Para el Departamento del Sena este número puede ser elevado a dieciocho.

El tercio de los miembros del Comité es nombrado por el Consejo General, que los designará entre los consejeros generales, los alcaldes y los miembros de las Cámaras de Comercio o de las Cámaras consultivas de artes y manufacturas de la circunscripción del Comité.

Los otros dos tercios serán designados en las condiciones determinadas por un Decreto del Ministro de Trabajo, Higiene, Asistencia y Previsión Social, dictado previa consulta al Comité Permanente del Consejo Superior, mencionado en el artículo 80 de la presente Ley, entre personas especialmente versadas en cuestiones de previsión, higiene y economía social.

Estos Comités, así constituídos, dictarán sus propios reglamentos, que serán sometidos a la aprobación del Prefecto. Designarán su presidente y su secretario. Este último puede no pertenecer al Comité.

Estos Comités son designados por cuatro años y su mandato puede ser renovado.

Artículo 77. — Estos Comités pueden recibir subvenciones del Estado, de los Departamentos y Comunas, así como donaciones y legados, en las condiciones prescriptas por el artículo 910 del Código Civil para los Establecimientos de utilidad pública.

Sin embargo, no pueden poseer otros inmuebles que los necesarios para sus reuniones.

Pueden realizar investigaciones, abrir concursos de arquitectura, instituir premios de orden y aseo, acordar estímulos pecuniarios y en general, emplear todos los arbitrios conducentes a provocar iniciativas útiles en favor de la construcción y mejoramiento de las casas económicas.

En caso de que estos Comités cesaran de existir, su activo, después de la liquidación, podrá ser devuelto, previa conformidad del Consejo Superior instituído por el artículo 80, a las sociedades de construcción de casas baratas, a las sociedades de previsión y a las oficinas de beneficencia de la circunscripción.

Artículo 78. — El Departamento debe subvenir a los gastos de local y administración de estos Comités, así como a los de traslado indispensables para la aplicación de las presentes disposiciones, según la tarifa y las condiciones determinadas por el Consejo Superior.

Artículo 79. — Quedan eximidos del derecho de timbre, los anuncios, impresos o no, colocados por los Comités de Patronato de Casas Baratas y de Previsión Social, que tengan por objeto exclusivo la vulgarización de las disposiciones legislativas y reglamentarias concernientes a las casas baratas, a la pequeña propiedad, a los jardines obreros y baños-duchas, así como a todas las medidas relativas a desenvolvimiento y a las disposiciones tomadas en ejecución del tercer párrafo del artículo 77.

Artículo 80. — En el Ministerio de Trabajo, Higiene, Asistencia y Previsión Social, se constituirá un Consejo Superior de Casas Baratas, al que deben someterse todas las reglamentaciones a dictarse en virtud de las presentes disposiciones, y de manera general, todas las cuestiones concernientes a las viviendas económicas.

Los Comités de Patronato le elevarán cada año, en el curso del mes de enero, un informe detallado de sus actividades. El Consejo Superior dará a su vez un resumen de todos ellos, con sus observaciones, con un informe de conjunto dirigido al Presidente de la República.

TITULO VIII

REGLAS ESPECIALES EN MATERIA DE INDIVISION

Artículo 81. — Cuando una casa individual construída en las condiciones establecidas por las presentes disposiciones figure en una sucesión, y esté ocupada en el momento del deceso del adquirente o constructor por el difunto, su cónyuge o uno de sus hijos, quedan derogadas las disposiciones del Código Civil, según se establece a continuación:

1º. Si el cónyuge supérstite es copropietario de la casa al menos por la mitad, y si la habita en el momento del deceso, la indivisión puede

ser mantenida, a su solicitud, durante cinco años a partir del deceso, y continuada luego de cinco en cinco años hasta su propio deceso.

Si la disposición del párrafo precedente no es aplicada y si el difunto deja descendientes, la indivisión puede ser mantenida, a solicitud del cónyuge o de uno de los descendientes, durante cinco años a partir del deceso.

En caso de que haya menores entre los descendientes, la indivisión puede continuar durante cinco años a partir de la mayoría de edad del mayor de los menores, sin que su duración total pueda exceder de diez años a menos de haber asentimiento unánime.

En todos estos casos, el juez de paz decidirá el mantenimiento o la prolongación de la indivisión, previa consulta al Consejo de Familia, si hubiere lugar.

2°. Cada uno de los herederos y el cónyuge supérstite, si tiene derecho de copropiedad, tiene derecho de licitación. Cuando varios interesados quieran usar de esta facultad, se acordará preferencia, primero, a quien haya designado el difunto; después al esposo si es copropietario por la mitad al menos. En caso de igualdad de partes, la mayoría de intereses decidirá. A falta de mayoría se decidirá por sorteo. Si hay discusión sobre la valuación de la casa, ésta se hará por el Comité de Patronato, homologada por el juez de paz. Si la adjudicación de la casa debe ser hecha por la mayoría o por la suerte, los interesados actuarán bajo la presidencia del juez de paz, en forma verbal y actuada.

Las disposiciones del presente artículo son aplicables a toda casa, cualquiera que sea la fecha de su construcción, cuyo valor locativo no exceda los límites fijados por el artículo 2.

TITULO IX

SEGUROS TEMPORARIOS

Artículo 82. — La Caja de Seguros para caso de muerte, instituída por la Ley de 11 de julio de 1868, está autorizada a realizar contratos con los adquirentes o constructores de casas baratas pagaderos por cuotas anuales, por seguros temporarios que tengan por objeto garantizar, a la muerte del asegurado, si ésta acaece en el período determinado, el pago de las cuotas pendientes.

La cifra máxima del capital asegurado será igual al precio de costo de la casa barata. Si el seguro se toma por medio de una prima única, de la cual el prestamista beneficiario hace adelanto al prestatario, la cifra máxima

indicada más arriba podrá ser aumentada en el monto de la prima única necesaria para asegurar a la vez dicha cifra y esta prima. La prima de seguro será entregada directamente a la Caja Nacional por el prestamista beneficiario, a raíz de la suscripción del seguro.

Toda solicitud de seguro hecha en las condiciones del parágrafo anterior del presente artículo, deberá responder a las preguntas del caso y someterse el interesado al examen médico que sea prescripto por las pólizas. En caso de rechazarse la solicitud, la decisión no deberá mencionar los motivos. El seguro producirá su efecto desde que se firme la póliza.

En el caso del presente artículo, la suma asegurada será cesible en su totalidad, en las condiciones fijadas por las pólizas.

La duración del contrato deberá ser fijada de manera de no comportar ningún pago eventual de seguro, después de la edad de sesenta años.

TITULO X

DISPOSICIONES DIVERSAS

Artículo 83. — Podrán acordarse adelantos de fondos hasta la concurrencia de la suma necesaria para la ejecución de los planos primitivos, para la terminación de las casas cuya construcción fué comenzada con anterioridad al 1° de agosto de 1914, bajo el régimen de la legislación sobre las casas baratas, en las condiciones establecidas por la presente Ley, previa opinión favorable del Comité de Patronato de las Casas Baratas y de Previsión Social.

Art. 84. — Las resoluciones del Consejo General del Sena y del Consejo Municipal de París, tendientes a acordar a los Establecimientos Públicos de Casas Baratas, a las Sociedades de Casas Baratas y a las Sociedades de Crédito Inmobiliario, las garantías establecidas por la legislación para las casas baratas y la pequeña propiedad, son ejecutorias después de aprobadas por Decreto.

Las imposiciones que el Consejo Municipal de París y el Consejo General del Sena podrán establecer eventualmente para hacer frente a los gastos resultantes de la garantía dada a los empréstitos previstos por los artículos 22, 27, 33 y 42 de la presente Ley, serán autorizados por Decreto dictado por el Consejo de Estado.

Artículo 85. — Reglamentos de administración pública determinarán las medidas conducentes a asegurar la aplicación de la presente Ley y especialmente:

1°. La organización y el funcionamiento del Consejo Superior de Casas Baratas y los Comités de Patronato;

2°. Las disposiciones que deben contener los estatutos de las sociedades de construcción y de crédito, para que estas sociedades puedan beneficiarse con los favores de esta Ley;

3°. Las condiciones dentro de las cuales la Caja Nacional de Seguro en caso de muerte puede organizar seguros temporarios y especialmente efectuar las operaciones de seguro mencionadas en los artículos 22, 45 y 48;

4°. El procedimiento a seguirse para la aplicación del artículo 81;

5°. Las cláusulas que deberán contener los Estatutos de las sociedades de crédito inmobiliario para que estas sociedades puedan recibir, previa consulta al Consejo Superior de Casas Baratas, la aprobación del Ministro de Trabajo, Higiene, Asistencia y Previsión Social, con miras a beneficiarse con los favores acordados por la presente Ley, así como las condiciones en las cuales será retirada esta aprobación a las sociedades que no se conformen a las disposiciones de la presente Ley;

6°. El modo y plazo de establecimiento del certificado administrativo aludido en el artículo 45;

7°. Las disposiciones que deberán ser insertadas en los contratos realizados entre la Caja Nacional de Retiros operando por cuenta del Estado y las sociedades de crédito inmobiliario, con miras a asegurar la ejecución de la presente Ley;

8°. Las disposiciones que deberán ser insertadas en los contratos realizados entre la Caja de Depósitos y Consignaciones operando por cuenta del Estado, y los Establecimientos Públicos, Sociedades y Fundaciones de Casas Baratas, las Sociedades y Uniones de Sociedades de Socorros Mútuos y los dispensarios públicos;

9°. Las condiciones de aplicación del artículo 59.

Artículo 86. — Las presentes disposiciones son aplicables a Argelia.

* * *

Ley "Loucheur"

(13 DE JULIO DE 1928)

ESTABLECIENDO UN PROGRAMA DE CONSTRUCCION DE CASAS BARATAS Y ALOJAMIENTOS, CON EL PROPOSITO DE REMEDIAR LA CRISIS DE LA HABITACION

Artículo 1º — La presente ley, con el propósito de remediar la crisis de vivienda, tiene por objeto establecer un programa:

a) De construcción y arreglo de inmuebles salubres, de saneamiento y reparación de las casas existentes en las condiciones previstas por la legislación sobre las habitaciones económicas;

b) De construcción de casas de alquiler módico.

Programa a realizarse durante los años 1928, 1929, 1930, 1931, 1932 y 1933, prescribiéndose las medidas apropiadas a la ejecución del mismo.

TITULO I

Viviendas baratas

Art. 2º — El programa de los alojamientos y casas individuales baratas a realizarse en virtud de la presente ley queda fijado en 200.000 alojamientos o casas individuales Será determinado cada año por decisión de los ministros de Trabajo y Finanzas, en conformidad con los créditos abiertos por la Ley de finanzas, o aportados en virtud del artículo 4 de la presente Ley.

Las casas individuales y alojamientos previstos por la presente Ley, están principalmente destinadas a ser propiedad de personas sin fortuna y en particular de los trabajadores que viven especialmente de su salario.

El ministro de Trabajo, de Higiene, de Asistencia y de Previsión Social, podrá escalonar la realización del programa fijado en las condiciones previstas en los párrafos precedentes, en especial para tener en cuenta los recursos en mano de obra y materias primas y evitar especulación sobre los precios.

Las casas que son objeto del presente artículo serán colocadas bajo el régimen de las leyes codificadas sobre viviendas económicas y de pequeña propiedad, de las leyes de 10 de abril y 13 de julio de 1925, de los artículos 30 y 31 de la ley de 30 de enero de 1926, del artículo 30 de la ley de 4 de abril de 1926, del artículo 25 de la ley de finanzas de 19 de diciembre de 1926, del artículo 43 de la ley de 9 de diciembre de 1927, del artículo 69 de la ley de 19 de marzo de 1928, bajo la reserva de las disposiciones siguientes:

CAPITULO I

Adelantos y préstamos

Art. 3º — A partir del 1º de agosto de 1928, la tasa de los préstamos que serán otorgadas por el Estado, en virtud de la ley del 5 de diciembre de 1922 y de la presente ley, será fijada en 2 %.

Esta tasa será aplicable igualmente a las realizaciones que los organismos prestamistas efectúen después del 1º de agosto de 1928, sobre préstamos que se les haya consentido a otra tasa.

Art. 4º — El monto de los adelantos a los Establecimientos Públicos, a las Sociedades y Fundaciones de Casas Baratas, previstos por el artículo 23 de la ley de 5 de diciembre de 1922, modificado por el artículo 154 de la ley de finanzas del 27 de diciembre de 1927, es llevado a 1.392.506.600 francos.

El monto de los adelantos a las sociedades de crédito inmobiliario, previstos por el artículo 28 de la ley de 5 de diciembre de 1922, modificado por el artículo 154 de la ley de finanzas de 27 de diciembre de 1927, es llevado a 1.222.244.950 francos.

Este total será aumentado, para cada uno de los años 1930, 1931, 1932 y 1933, en 140 millones en lo que concierne a los adelantos del artículo 23, y en 210 millones en lo que concierne a los adelantos del artículo 28.

El ministro de Finanzas, de acuerdo con el ministro de Trabajo, está autorizado a procurarse en la Caja de Depósitos y Consignaciones de los créditos anuales, suplementariamente a los que están previstos en el párrafo precedente y en concurrencia con una suma igual, los adelantos de la Caja, que podrán, por consecuencia, alcanzar, para cada uno de los años considerados, 280 y 420 millones de francos, si sus disponibilidades se lo permiten.

Por derogación de los artículos 23 y 28 de la ley de 5 de diciembre de 1922, los intereses aplicables a los adelantos previstos por el presente artículo, serán regulados trimestralmente a la tasa media de la renta que resulte del conjunto de las colocaciones de fondos efectuados por la Caja de Depósitos y Consignaciones para su propia cuenta y para la cuenta de la Caja Nacional de Retiros de Vejez, de la Caja Nacional de Seguros por caso de muerte, de la Caja Nacional de Ahorro y de las cajas ordinarias de ahorro, durante el trimestre que precedió a la realización de los préstamos, a excepción de las colocaciones a corto plazo.

Las disponibilidades remanentes sobre el monto de los adelantos de un año determinado, podrán, por decisión del ministro de Finanzas, tomada en acuerdo con el ministro de Trabajo, ser llevadas a los años siguientes o repartidas entre los diversos beneficiarios de los adelantos del Estado, según las necesidades que se manifiesten, sin tener cuenta de la liquidación resultante de los artículos 23 y 28 de la ley de 5 de diciembre de 1922 y de los párrafos 1º, 2º 3º y 4º del presente artículo.

Los adelantos otorgados a los establecimientos públicos, sociedades y fundaciones de Casas Baratas, que sean afectados a la construcción de casas destinadas a la venta, podrán ser conservados por aquéllos, el día del arreglo de precios de la dicha venta, en concurrencia con el monto de las sumas aún no reembolsadas al Estado, con tal que estas sumas queden afectadas, en el plazo de seis meses, a nuevas construcciones, en las condiciones previstas por la presente ley.

Art. 5º — Los recursos destinados a completar los adelantos necesarios para asegurar la ejecución del programa encarado en el artículo 2º de la presente ley, serán obtenidos por medio de empréstitos contraídos por los establecimientos públicos, sociedades de Casas Baratas, sociedades de Crédito Inmobiliario, por las uniones de estas colectividades, Departamentos, Comunas y en general, por los organismos mencionados en los títulos II y III de la Ley de diciembre 5 de 1922.

Los empréstitos deberán ser previamente autorizados por el ministro de Trabajo, Higiene, Asistencia y Previsión Social, el ministro del Interior y el ministro de Finanzas, y sus condiciones aceptadas por ellos. Los títulos serán amortizables en el plazo de 25 a 40 años.

El Estado contribuirá al pago del interés de dichos empréstitos en una medida tal que los organismos de emisión no tengan que soportar, en ningún caso —además de las cargas de amortización y gastos del empréstito— una carga de interés superior al 2 %.

Art. 6º — Con el propósito de contraer los empréstitos previstos en el artículo precedente, por vía de emisión pública o por cualquier otro procedimiento, las sociedades de Casas Baratas podrán ser autorizadas a constituirse en uniones por decreto dado a propuesta del ministro de Trabajo, Higiene, Asistencia y Previsión Social, y con la anuencia del Comité Permanente del Consejo Superior de Casas Baratas.

Por un decreto dictado a propuesta del ministro de Trabajo, Higiene, Asistencia y Previsión Social con la anuencia del Comité Permanente del Consejo Superior de Casas Baratas, podrá autorizar igualmente a los establecimientos públicos de Casas Baratas, a constituirse en uniones, con el propósito de contraer por vía de emisión pública o por cualquier otro procedimiento, los empréstitos previstos en el artículo 5º.

Los empréstitos emitidos por estas uniones y sus condiciones de realización, deberán estar autorizados por el ministro de Trabajo, Higiene, Asistencia y Previsión Social, y el ministro de Finanzas.

Los empréstitos contraídos por las uniones de sociedades y uniones de establecimientos, gozarán de las mismas exenciones fiscales que los realizados por los propios establecimientos y sociedades.

Art. 7º — Los Departamentos y Comunas podrán, en conjunto o separadamente, con las reservas de las autorizaciones previstas por las leyes en

vigor, participar, ellos mismos, en concurrencia a un máximo de 1 ½ %, al pago del interés y de la amortización, tanto de los adelantos del Estado, previstos por el artículo 4º, como de los empréstitos emitidos en virtud del artículo 5º de la presente ley, sin que su contribución pueda, en ningún caso, atenuar la carga del Estado.

Las reglas concernientes al orden de prioridad de las construcciones a realizarse serán determinadas por un decreto dictado a propuesta del ministro de Trabajo, ministro de Finanzas y del ministro de Agricultura, teniendo en cuenta las necesidades locales.

Art. 8º — El monto acumulado de los préstamos otorgados por el Estado a los organismos mencionados en el artículo 22 de la ley del 5 de diciembre de 1922, es decir, a los establecimientos públicos, a las sociedades y a las fundaciones de Casas Baratas, y de los empréstitos de estos organismos para los cuales el Estado, conforme al artículo 5º de la presente ley soportará una parte del interés, no podrá, cuando el monto de estas operaciones esté afectado a la construcción de casas destinadas a la simple locación, sobrepasar al 80 % del precio de costo de los inmuebles.

Sin embargo, esta proporción será elevada al 90 %, cuando el reembolso de los empréstitos esté garantido por un Departamento o una Comuna.

En ningún caso, el monto acumulado de las subvenciones acordadas en virtud del artículo 59 de la ley del 5 de diciembre de 1922, podrá exceder al 90 % de los empréstitos.

Art. 9º — A partir del 1º de enero de 1929, y por derogación de las disposiciones del artículo 27 de la ley del 5 de diciembre de 1922, las sumas que queden a deber por una sociedad de Crédito Inmobiliario no podrán exceder el monto calculado como sigue:

1º Cinco veces la mitad del capital por emitirse.

2º Cinco veces el monto de las rentas o valores garantizados por el Estado perteneciente a la sociedad y depositados en la Caja de Depósitos y Consignaciones.

Sin embargo, la facultad de obligarse para contraer empréstitos será multiplicada por 5 cuando un Departamento o una Comuna haya garantizado el conjunto de los empréstitos de la sociedad hasta la concurrencia del 20 % de su monto, y por 7,5 cuando la garantía sea por el 30 % de los préstamos y por 10 cuando dicha garantía sea por el 40 % de tales obligaciones.

En ningún caso la facultad de obligarse por empréstitos resultante de las disposiciones que preceden, podrá ser inferior a aquella de la cual disfrutan las sociedades en razón de su situación al 1º de enero de 1928.

Art. 10. — Los particulares que presten a los organismos mencionados en el título II y en el título III de la ley del 5 de diciembre de 1922, las sumas necesarias para la adquisición o la construcción de las casas individuales o de los alojamientos económicos que ellos ocupen, estarán dispensados,

a partir de la promulgación de la presente ley, del aporte personal resultante de los artículos 22 y 45, 1º, de la ley del 5 de diciembre de 1922, si son pensionados por la ley del 31 de marzo de 1919, o inválidos para el trabajo, o si, unos y otros, tienen una tasa de invalidez igual o superior al 50 %. Lo mismo regirá para las viudas de guerra, madres de familia no bínubas, así como para los particulares que, a la conclusión del préstamo tengan dos hijos de menos de 18 años, o pupilos de la Nación a su cargo. Si para esa época, no tienen más que un hijo de menos de 18 años o un pupilo de la Nación a su cargo, deberán efectuar un aporte de 2.000 francos; si no tienen ningún hijo de 18 años o pupilo de la Nación a su cargo, este aporte será de 4.000 francos.

Para los pensionados por la ley del 31 de marzo de 1919 o los inválidos para el trabajo que tengan una tasa de invalidez del 25 % al 49 % inclusive, los aportes fijados precedentemente se reducirán a la mitad.

Sin perjuicio de las disposiciones establecidas en los dos primeros párrafos del presente artículo, el aporte será reducido a 2.000 francos, si el prestatario es un artesano que haya hecho construir una casa en una comuna rural, con un pequeño taller anexo e instalado para el ejercicio de su profesión en dicha comuna.

El excedente de las sumas necesarias para la adquisición o la construcción de la vivienda será adelantado a los particulares por los organismos mencionados en el título II y en el título III de la ley del 5 de diciembre de 1922, deducción hecha, si corresponde, del monto de la subvención prevista en el capítulo II que sigue a continuación.

CAPITULO II

Subvenciones

Art. 11. — Además de las subvenciones previstas por los artículos 58 y 59 de la ley del 5 de diciembre de 1922, se acordarán subvenciones del Estado, por intermedio de los organismos mencionados en los títulos II y III de la ley del 5 de diciembre de 1922, a los particulares que construyan viviendas económicas para habitar con sus familias, así como a los establecimientos y sociedades de Casas Baratas u organismos que construyan casas individuales o viviendas destinadas a ser vendidas o adjudicadas, en un plazo máximo de dos años, a partir de la decisión ministerial acordando la subvención, a personas sin bienes de fortuna, y especialmente a los trabajadores que vivan principalmente de su salario. La venta por las sociedades u organismos deberá ser hecha a precio de costo, comprendiendo en éste los gastos generales, del cual se deducirá, si corresponde, el monto de la subvención acordada al organismo constructor. El reembolso de la subvención acordada a estas sociedades u organismos será obligatoria si la venta o la adjudicación no se ha hecho en el plazo arriba fijado, salvo decisión contraria del ministro de Trabajo, Higiene, Asistencia y Previsión Social, previa opinión del Comité de Patronato de Casas Baratas y de Previsión Social.

Estas nuevas subvenciones no serán acordadas sino cuando las casas estén afectadas al alojamiento de los pensionados por la ley del 31 de marzo de 1919, con una tasa de invalidez igual o superior al 60 %, o de inválidos del trabajo con la misma tasa de invalidez, o si ellas deben ser ocupadas por familias que tengan al menos tres hijos menores de dieciocho años, o pupilos de la Nación a su cargo. Se fijó su monto en 5.000 francos en caso de un pensionado o inválido del trabajo, teniendo uno u otro, una tasa de invalidez de 60 % o de familias que tengan al menos tres hijos menores de dieciocho años o pupilos de la Nación, y serán aumentadas en 2.500 francos por cada invalidez suplementaria de 10 o|o a más del 60 o|o, o por cada hijo de menos de dieciocho años o pupilo de la Nación que exceda el número básico de tres, sin que se pueda sobrepasar los 15.000 francos, y sin que se pueda acumular las bonificaciones por invalidez y número de hijos, para el cálculo de estas subvenciones.

Art. 12. — El monto máximo de las subvenciones que el ministro de Trabajo, Higiene, Asistencia y Previsión Social está autorizado a acordar, en las condiciones fijadas por el artículo 295 de la ley de finanzas del 13 de julio de 1925 y el artículo 151 de la ley de finanzas del 27 de diciembre de 1927, es llevado de 234 millones a 1.009 millones de francos. La diferencia que asciende a la suma de 775 millones de francos será imputable, a razón de 150 millones por año y hasta la concurrencia de 750 millones, a los créditos de pago a abrirse para los ejercicios de 1929 y siguientes. En lo que concierne a los 25 millones excedentes del compromiso mencionado anteriormente, se abre desde ya, por el artículo 39 que va más adelante, un crédito suplementario sobre el ejercicio de 1928, tanto en vista del pago de las subvenciones acordadas en virtud de la presente ley, como por el pago del remanente de las subvenciones acordadas anteriormente, conforme al artículo 59 de la ley del 5 de diciembre de 1922.

Sobre el monto de las subvenciones autorizadas, fijado por el párrafo primero del presente artículo, será tomada una suma anual de 25 millones de francos para adjudicación de subvenciones, en las condiciones mencionadas por el artículo 69 de la ley del 5 de diciembre de 1922, siendo el complemento afectado a las subvenciones nuevas resultantes de la presente ley. Las disponibilidades remanentes sobre el monto de las subvenciones, a fin de año, podrán ser repartidas según las necesidades que se hayan manifestado, sin tener en cuenta la liquidación establecida precedentemente.

CAPITULO III

Disposiciones diversas

Art. 13. — Las casas económicas y los alojamientos construídos con ayuda de las subvenciones del Estado dispensadas antes de la promulgación

de la presente ley, podrán ser cedidas, por los organismos que las construyeron, a particulares que llenen las condiciones del artículo 11, segundo párrafo, sin que el precio de venta pueda exceder al de costo de la casa, deducción hecha de la parte proporcional de la subvención recibida por los organismos y en el límite de las cifras mencionadas en el artículo 11, segundo párrafo. El remanente de la subvención precedentemente distribuída, si lo hay, deberá ser nuevamente empleado, en el plazo de un año, en la construcción de casas económicas destinadas a ser vendidas, o reservado para el Tesoro, con destino a ser agregado al crédito afectado a las subvenciones.

Art. 14. — Los establecimientos públicos de Casas Baratas están autorizados a proceder a "locaciones-venta".

Art. 15. — Las viviendas construídas o adquiridas por los beneficiarios del título I de la presente ley, con auxilio de las subvenciones establecidas en el artículo 11, no podrán, por veinticinco años, ser cedidas sino a personas que llenen las condiciones de ese artículo para la adjudicación de las subvenciones y sólo después de que el cesionario haya sido aceptado por el Comité de patronato de las Casas Baratas y Previsión Social.

Toda infracción a esta disposición dará lugar a la repetición, por todas las vías legales, de la subvención, o de la parte de subvención que se haya empleado indebidamente.

Art. 16. — Los beneficiarios del título I de la presente ley que compren casas individuales o departamentos, para ocuparlos personalmente, en el plazo máximo de dos años después de su terminación, o de dos años después de la promulgación de la presente ley para las casas construídas con anterioridad a esta promulgación, serán exoneradas del derecho proporcional del 12 % fijado por el artículo 30 de la ley del 4 de abril de 1926.

Art. 17. — La exención temporaria de la contribución territorial y de las tasas especiales percibidas por los Departamentos y Comunas establecida por el artículo 60 de la ley del 5 de diciembre de 1922 y por el artículo 31 de la ley del 1º de abril de 1926, se acuerda también para las construcciones de casas económicas edificadas en virtud de la presente ley, que se terminen antes del 1º de enero de 1935, por una duración de quince años, a contar del año siguiente al de su terminación.

Art. 18. — Toda locación total o parcial de una casa individual o de un departamento económico adquirido con ayuda de una subvención del Estado queda prohibida por un período de diez años. Esta locación sólo podrá ser autorizada, y de manera absolutamente excepcional, por decisión del Comité de patronato de las Casas Baratas y de Previsión Social.

En ningún caso el precio de locación podrá ser superior a los "máxima" fijados en virtud del artículo 2º de la ley del 5 de diciembre de 1922, hasta la fecha de amortización integral de los adelantos del Estado, o de los préstamos que se hayan beneficiado por la contribución del Estado.

Toda infracción a las cláusulas que antecedcn comportan el reembolso inmediato del monto de la subvención acordada.

Art. 19. — Las disposiciones de la presente ley se aplican igualmente a la construcción, a la adquisición de inmuebles con vistas a su reconstrucción, a la refección, arreglo y saneamiento de casas destinadas a alojamiento de los obreros agrícolas y propietarios o pequeños empresarios sin fortuna, que trabajen habitualmente solos o con un solo obrero y con miembros de su familia retribuídos o no, que habiten con ellos, así como a las viviendas con taller para artesanos. El derecho de prioridad de construcciones rurales tendrá para su ejecución, un derecho de prioridad sobre el tercio de los créditos afectados a las casas baratas.

A fin de asegurar su aplicación en todas las Comunas de los Departamentos, en caso de que no exista un establecimiento público, sociedad de Casas Baratas, sociedad de Crédito Inmobiliario englobando en su circunscripción el conjunto de las Comunas, y si en el plazo de tres meses subsiguientes a la promulgación de la presente ley no se ha constituído una sociedad de Casas Baratas o de Crédito Inmobiliario, o no ha extendido su esfera de acción para cumplir esta condición, se constituirá obligatoriamente, dentro de los seis meses subsiguientes a la promulgación de la presente ley, un establecimiento público departamental de Casas Baratas.

En el plazo de un año a partir de la promulgación de la presente ley, los establecimientos públicos departamentales de Casas Baratas, deberán establecer una estadística de los alojamientos que convendría construir, refaccionar, reparar y sanear en cada Comuna de su jurisdicción.

Art. 20. — El monto de los préstamos que puede ser otorgado por los organismos previstos en el título II de la ley del 5 de diciembre de 1922, podrá ser afectado a grandes reparaciones, arreglo y saneamiento de locales existentes destinados al alojamiento de las categorías determinadas en el artículo anterior, hasta la concurrencia de la suma de 25.000 francos.

En caso de aplicación del primer párrafo del presente artículo, se acordarán subvenciones a las personas que llenen las condiciones fijadas por el artículo 11; el monto de las subvenciones se reducirá en la proporción existente entre el valor de las reparaciones efectuadas y el valor total del inmueble puesto en estado de ser habitado.

Art. 21. — Las cajas regionales de crédito agrícola mutuo, regidas por la ley del 5 de agosto de 1920, quedan asimiladas a las sociedades de Crédito Inmobiliario, para la aplicación de los artículos 19 y 20 precedentes.

Un decreto, dictado a propuesta de los ministros de Trabajo, de Finanzas y de Agricultura determinará las condiciones de aplicación del presente artículo.

Art. 22. — A partir de la fecha de la promulgación de la presente ley se acuerda un plazo de dos años, para transformar en Casas Baratas, o cons-

truir viviendas de la misma naturaleza, a las sociedades u organismos que hayan usado de las disposiciones del artículo 130, § 3, de la ley de 30 de junio de 1923, para adquirir los inmuebles militares enajenados por la administración de los dominios. Pasado este plazo, los establecimientos y terrenos militares, no afectados a viviendas económicas, deberán ser puestos en venta en las condiciones fijadas por la ley precitada, sin que las sociedades u organismos puedan ejercer nuevamente ningún derecho de prelación o preferencia.

TITULO II

Alojamientos de alquileres módicos

Art. 23. — El programa de alojamientos de alquileres módicos a construirse bajo el régimen de los artículos siguientes, comprende 60.000 de los dichos alojamientos.

El número de dichos departamentos a construirse cada año, será fijado y determinado por los ministros de Trabajo, Higiene, Asistencia y Previsión Social y de Finanzas, de acuerdo con el monto de los créditos que se hayan puesto a su disposición. También podrán escalonar el programa así establecido, en forma de tener en cuenta los recursos en mano de obra y en materias primas, a fin de evitar toda especulación sobre los precios.

Art. 24. — Los establecimientos públicos de Casas Baratas y las sociedades de Casas Económicas, pueden ser autorizadas, por decisión del ministro de Trabajo, Higiene, Asistencia y Previsión Social, a construir inmuebles de alquileres módicos.

Las Comunas y los Departamentos, están autorizadas a garantizar, en las condiciones previstas por el artículo 42 de la ley del 5 de diciembre de 1922, el interés y la amortización de los préstamos contraídos por estos organismos, con miras a la construcción de alojamientos de alquileres módicos.

Art. 25. — Las sociedades de crédito inmobiliario están autorizadas a hacer préstamos hipotecarios con miras a la construcción o adquisición de inmuebles de alquileres módicos.

Un decreto dictado a propuesta del ministro de Trabajo, Higiene, Asistencia y Previsión Social y del ministro de Finanzas, determinará las condiciones de aplicación del presente artículo.

Un decreto dictado a propuesta del ministro de Trabajo, Higiene, Asistencia y Previsión Social, previa opinión del Comité Permanente del Consejo Superior de las Casas Baratas, podrá autorizar a las sociedades de crédito inmobiliario a constituir uniones con miras a reunir, por vía de emisión pública, o por cualquier otro procedimiento, los capitales que les permitan realizar las operaciones previstas por la presente ley.

Art. 26. — Los particulares, colectividades u organismos constructores no podrán beneficiarse de la contribución del Estado a los gastos de cons-

trucción, sino en caso de que ellos hagan un aporte, por su parte, de un 20 % del precio de costo de los inmuebles.

Los particulares, además, deberán pasar, obligatoriamente, por uno de los organismos mencionados en los títulos II y III de la ley del 5 de diciembre de 1922 como intermediario, para disfrutar de las ventajas determinadas en el párrafo precedente.

El valor locativo de los alojamientos a alquileres módicos deberá estar limitado a 3,6 veces los "máxima" determinados para las viviendas económicas, el precio de costo no deberá exceder al 1,75 veces los "máxima" fijados para las mismas viviendas por el artículo 2º de la ley del 5 de diciembre de 1922; aumentándose estos "máxima" en 1|5 por habitación suplementaria de 9 metros de superficie, al menos, en lo que excedan de tres habitaciones.

Art. 27. — En concurrencia hasta el 40 % del precio de costo de los inmuebles, el gasto de construcción de los alojamientos de alquileres módicos podrá ser cubierto por préstamos otorgados por el Estado.

Estos préstamos se efectuarán al interés del 4 %. La duración de los mismos no podrá exceder de cuarenta años, pero el reembolso podrá ser iniciado recién a los veinte años, para terminarse a los cuarenta; podrá también ser efectuado por anticipado.

El crédito del Estado será garantido por la inscripción de una primera hipoteca, por una suma igual.

Art. 28. — El monto de los adelantos efectuados en virtud del artículo 27 precedente, queda fijado, para 1928 y 1929, en 300 millones de francos. Una suma de 150 millones de francos será afectada a los adelantos de cada uno de los años 1930, 1931, 1932 y 1933.

El ministro de Finanzas queda autorizado por la presente ley a procurarse, en los límites fijados por el primer párrafo del presente artículo, los fondos necesarios, en la Caja de Depósitos y Consignaciones, la que podrá tomar los adelantos al Tesoro, sea sobre los fondos de sus cuentas propias, sea sobre las cuentas de las cuales ella tiene gestión; la tasa del interés de estos adelantos queda fijada por las condiciones mencionadas por el artículo 4º, quinto párrafo de la presente ley.

Art. 29. — En caso de que el constructor tomara por su cuenta un préstamo o pusiera de sus propios recursos los fondos necesarios para cubrir el 40 % que hubiera podido solicitar como adelanto al Estado, en las condiciones establecidas por el artículo 27, podrá solicitar del Estado una contribución para el servicio del interés y amortización de estos fondos, que podrá alcanzar hasta el 2 % por año, durante cuarenta años como máximum.

Art. 30. — Los Departamentos y las Comunas podrán, con las reservas de las autorizaciones requeridas por las leyes en vigor, contribuir al servicio del interés y de la amortización de los fondos que constituyan el 40 % excedente de los gastos realizados, durante un período de veinte a cuarenta años,

por medio de inversiones anuales, sin que su contribución pueda sobrepasar al 3 %.

Si hubiera sido necesario contraer empréstitos por vía de emisión pública o por cualquier otro procedimiento, para procurarse los fondos, el Estado podrá, en cualquier caso, participar en las cargas anuales, hasta la concurrencia de 1,25 % del capital tomado en préstamo.

Art. 31. — En aplicación de los artículos 29 y 30 que anteceden, el ministro de Trabajo queda autorizado a comprometer una suma anual de cinco millones, pagadera durante cuarenta años.

Art. 32. — Los inmuebles edificados con los beneficios de los artículos 23 al 31 de la presente ley quedan sometidos a las prescripciones del artículo 60 de la ley del 5 de diciembre de 1922, concerniente a la salubridad de los alojamientos y al mantenimiento de los precios "máxima" fijados por las tablas de la ley de 1922 modificadas por el artículo 26 de la presente ley.

Estos inmuebles no podrán ser vendidos a otros propietarios sino en caso de que los Establecimientos Públicos de Casas Baratas o si las Sociedades Cooperativas de Viviendas Económicas han sido llamadas a ejercer un derecho de prelación en la compra.

Art. 33. — Para los alojamientos de alquileres módicos, construídos en virtud de la presente ley, queda acordada la exención temporaria de la contribución territorial y de las tasas especiales percibidas por los Departamentos y las Comunas, establecida por el artículo 31 de la ley del 1º de abril de 1926, a condición de que la construcción sea terminada antes del 1º de enero de 1935.

Art. 34. — Un decreto dictado a propuesta del Ministro de Trabajo, Higiene, Asistencia y Previsión Social, previa consulta al Comité Permanente del Consejo Superior de Casas Baratas, fijará las garantías a exigirse a los organismos o particulares constructores que se beneficien con el concurso financiero del Estado o de los Departamentos y Comunas, especialmente, desde el punto de vista de los precios de los alquileres, y de las medidas de contralor a que serán sometidos. Este decreto precisará las reglas concernientes al orden de prioridad de las construcciones a realizarse, teniendo en cuenta las necesidades locales.

TITULO III

Prestaciones en especie

Art. 35. — Son aplicables a los trabajos previstos por la presente ley, con el propósito de permitir la aplicación al presente programa de las prestaciones en especie que debe suministrar el Estado Alemán, en ejecución del Tratado de Paz, las disposiciones de la ley del 24 de marzo de 1928.

Art. 36. — El Estado podrá pagar su contribución a los gastos de construcción de las Casas Baratas y de alojamiento de alquileres módicos, bajo la forma de las prestaciones en especie que debe suministrar Alemania, en las condiciones que se determinarán por acuerdo entre los ministros de Finanzas y Trabajo, Higiene, Asistencia y Previsión Social.

TITULO IV

Disposiciones complementarias

Art. 37. — El derecho de trasmisión a título oneroso de bienes inmuebles, cuyo arancel está fijado por los artículos 30 (1º) de la ley del 4 de abril de 1926 y 42 de la ley del 13 de julio de 1925, queda reducido a la mitad, para las adquisiciones de terrenos, a condición de que:

1º El acta constatando la adquisición sea registrada antes del 1º de julio de 1931.

2º Que contenga la declaración de que el terreno se destinará a la construción de casas de habitación respondiendo a las prescripciones de la presente ley.

3º Que las casas se construyan antes de la expiración del plazo de dos años a contar de la fecha del acta.

En el mes que siga a la expiración de este plazo de dos años, las partes deberán justificar, por un certificado del alcalde de la Comuna donde esté situado el terreno, que la construcción satisface las condiciones exigidas por la presente ley, que está completamente terminada y en condiciones de ser habitada. A falta de esta justificación, dichas partes están obligadas solidariamente a satisfacer, a la primera requisitoria, el complemento del derecho de trasmisión, y además un derecho suplementario del 2 % sin décimas.

Art. 38. — En las adjudicaciones o concursos abiertos para la aplicación de la presente ley, se deberá, necesariamente, llamar a hacer propuestas a las sociedades cooperativas obreras de producción de la profesión interesada. Cuando estas adjudicaciones o concursos comprendan muchos lotes de la misma naturaleza, el cuarto de estos lotes deberá ser reservado, necesariamente, a las sociedades cooperativas obreras de producción, si ellas lo solicitan, y al término medio de los precios de los diferentes lotes adjudicados.

El pliego de condiciones de las adjudicaciones o concursos deberá comprender, entre las estipulaciones establecidas por el decreto del 10 de agosto de 1899, una cláusula por la cual, el empresario se compromete, en caso de que deba realizar contratos sobre la mano de obra de los trabajos a ejecutar, a dar preferencia, en estos contratos, a las asociaciones obreras, en los límites y condiciones que sean fijados en los pliegos de condiciones.

Sin embargo, las sociedades cooperativas obreras mencionadas en los dos párrafos precedentes no podrán aspirar al beneficio de dichas disposiciones, sino en caso de que ellas figuren en una lista preparada por el ministro de Trabajo, Higiene, Asistencia y Previsión Social.

Art. 39. — En ejecución del artículo 12 de la presente ley, queda abierto, adicionalmente al crédito de 48.200.000 francos que establece el capítulo 147 del presupuesto del Ministerio de Trabajo para 1928, un crédito suplementario de 25 millones de francos.

Art. 40. — Los comités de patronato mencionados por el artículo 75 de la ley del 5 de diciembre de 1922, deberán ser consultados, necesariamente, sobre el proyecto de reglamento que debe indicar las condiciones que deberán llenar las construcciones colocadas bajo el régimen de la presente ley.

Ellos se asegurarán de que estas condiciones han sido cumplidas, mediante un contralor efectuado en las mismas construcciones, antes de extender el certificado de salubridad mencionado en el artículo 3º de la ley del 5 de diciembre de 1922.

Art. 41. — En todos los inmuebles construídos mediante los créditos abiertos por la presente ley, queda terminantemente prohibido alquilar o subalquilar los locales amueblados, en cualquier forma que sea, bajo pena de las sanciones mencionadas por el artículo 2º de la ley del 29 de julio de 1924, sin que sean derogadas las disposiciones del último párrafo del artículo 2º de la ley del 5 de diciembre de 1922.

Al aplicar estas sanciones, el tribunal deberá declarar a los contraventores privados de todos los beneficios y ventajas concedidos por la presente ley.

Sin embargo, esta disposición no es aplicable a las obras puramente filantrópicas, realizadas por los organismos mencionados en los títulos II y III de la ley del 5 de diciembre de 1922, tales como ciudades universitarias, residencias de estudiantes, hogares de enfermedades, etc., desde el momento en que los organismos que los hayan fundado y que aseguren su funcionamiento no persigan ningún propósito de lucro.

La prohibición de expender bebidas alcohólicas establecida para los Establecimientos Públicos de Casas Baratas en el tercer párrafo del artículo 8 de la ley del 5 de diciembre de 1922, queda extendida a los inmuebles construídos o adquiridos en virtud de las disposiciones de la presente ley.

Art. 42. — Son aplicables a Argelia las disposiciones de la presente ley.

Art. 43. — Cada año, el ministro de Trabajo, Higiene, Asistencia y Previsión Social presentará a las Cámaras un informe sobre la aplicación de la presente ley.

* * *

Legislación de Chile

LEY N.° 5950

CREA LA CAJA DE LA HABITACION POPULAR

(Publicada en el "Diario Oficial" N°. 17.589, de 10 de Octubre de 1936).

Por cuanto el Congreso Nacional ha dado su aprobación al siguiente

PROYECTO DE LEY:

TITULO I

DE LA CAJA DE LA HABITACION

Artículo 1° — Créase la Caja de la Habitación Popular, dependiente del Ministerio del Trabajo, destinada al fomento de la edificación de viviendas salubres y de bajo precio, huertos obreros y familiares, y a los demás fines que le asigne esta ley.

Artículo 2° — Pertenecerán a la Caja de la Habitación Popular todos los bienes de la Junta Central de la Habitación, a excepción de los que provengan de fondos del Decreto Ley 308 y sus modificaciones. Los Conservadores de Bienes Raíces procederán a efectuar las anotaciones e inscripciones de transferencias a que hubiere lugar.

Sucederá también la Caja de la Habitación Popular en todas las obligaciones que ésta hubiere contraído y cuyo cumplimiento esté pendiente. Al Director de la Caja le corresponderán las obligaciones que la Ley 5.579 impone al Director del Departamento de la Habitación.

Artículo 3° — El capital de la Caja se formará:

1) Con la cantidad de 25.000.000 de pesos que el Estado le entregará anualmente y que deberá consultarse en la ley de presupuestos de la Nación.

2) Con la cantidad de 30.000.000 de pesos que la Caja de Seguro Obligatorio deberá entregarle cada año en calidad de préstamo hasta completar un total de 510.000.000 de pesos

Dicho préstamo devengará anualmente el 6 por ciento de interés y el 1 por ciento de amortización acumulativa.

El servicio será hecho por la Caja Autónoma de Amortización y el monto a que ascienda será descontado de la cantidad a que se refiere el número 1. El exceso sobre dicha suma será de cargo del Estado.

3) Con la cantidad de 50.000.000 de pesos que le entregará la Tesorería General de la República como producido del empréstito interno a que se refiere el artículo 4°.

4) Con el producido de los préstamos que podrá hacerle la Caja Nacional de Ahorros y de las emisiones de bonos a que se refiere el artículo 5º.

El servicio de los préstamos a que se refiere el número 4 de este artículo será hecho por la m sma Caja de la Habitación con sus fondos propios.

5) Con la renta que perciba de las inversiones que efectúe y por el pago de las multas que establece esta ley; y

6) Con el 25 por ciento del mayor rendimiento del impuesto a la renta de bienes raíces, resultado de su reavaluación.

Estos fondos se destinarán preferentemente a los fines contemplados en el artículo 19. letra c).

Artículo 4º — Autorízase al Presidente de la República para que contrate dentro del plazo de dos años, contados desde la fecha de la promulgación de esta ley, un empréstito interno que produzca hasta 50.000.000 de pesos, que se entregarán a la Caja de la Habitación. Este empréstito deberá ser colocado en bonos cuyo interés no exceda de 7 por ciento anual y con una amortización no superior al 1 por ciento también anual.

Su servicio será hecho por la Caja de Amortización con fondos que para el efecto se consultarán en el presupuesto general de gastos de la Nación.

Artículo 5º — El Presidente de la República, podrá, además, emitir anualmente hasta 10.000.000 de pesos en bonos de un tipo no superior al 7 por ciento de interés y 1 por ciento de amort'zación acumulativa, cuyo producido entregará a la Caja de la Habitación. Regirá respecto de estos empréstitos lo prescrito en el inciso final del artículo anterior.

TITULO II

DE LOS CONSEJOS

PARRAFO 1º

Del Consejo Superior

Artículo 6º — La Caja de la Habitación Popular será administrada por el Consejo Superior de la Habitación, que estará compuesto:

1º Del Presidente de la Caja, que será nombrado por el Presidente de la Repúbl.ca, a propuesta en terna por el Consejo;

2º Del Administrador General de la Caja de Seguro Obligatorio;

3º Del Presidente de la Caja de Crédito Hipotecario;

4º Del Superintendente de Bancos;

5º De un representante de la Asociación de Arquitectos de Chile;

6 Del Presidente de la Caja Nacional de Ahorros;

7º Del Alcalde de Santiago;

8º De un representante de alguna institución de empleados con personal dad jurídica;

9º De un representante de una institución de obreros con personalidad jurídica; y

10º De un representante de la Sociedad Nacional de Agricultura.

El quórum para celebrar sesión será la mayoría absoluta de sus miembros y en caso de empate, decidirá el que presida.

Los Consejeros a que se refieren los números 8º y 9º deberán ser imponentes de las respectivas Cajas de Empleados Particulares y de Seguro Obligatorio.

Artículo 7º Los Consejeros de la Caja que lo sean de derecho propio serán nombrados directamente por el Presidente de la República, pero el representante de la Asociación de Arquitectos de Chile y el de la Sociedad Nacional de Agricultura serán nombrados previa terna que le presentará el Directorio de cada una de dichas instituciones.

Los Consejeros durarán tres años en sus funciones y gozarán de una remuneración de 100 pesos por sesión a que asistan, no pudiendo percibir por este concepto más de 600 pesos mensuales.

La Presidencia del Consejo, en defecto del Presidente, corresponderá al Consejero que esté presente en el orden fijado en el artículo anterior.

Artículo 8º — El director de la Caja de la Habitación, que será nombrado por el Presidente de la República a propuesta en terna por el Consejo, tendrá la representación legal de ella, será el ejecutor de los acuerdos del Consejo, gozará de una remuneración anual de 60 mil pesos y sólo podrá ser removido por los dos tercios de los Consejeros en ejercicio.

Las atribuciones del Director serán las que determine el Consejo, de acuerdo con el Reglamento.

Artículo 9º — El Consejo Superior de la Habitación Popular tendrá las siguientes atribuciones:

1ª Administrar e invertir los fondos de la Caja de la Habitación en conformidad a las normas que establece la presente ley;

2ª Formar anualmente el plan de edificación y de distribución de los fondos de la Caja;

3ª Adquirir los predios que se requiera para abrir calles y pasajes, dividir terrenos, formar poblaciones o levantar conjuntos de construcciones individuales o colectivas de bajo precio, destinadas a la venta o al arrendamiento;

4ª Sugerir al Presidente de la República las medidas que convenga adoptar en orden a la solución del problema de la Habitación;

5ª Fijar las condiciones que deban llenar las habitaciones que se construyan para que sean acreedoras a los beneficios que otorga esta ley;

6ª Disponer la formación de una nómina de las habitaciones obreras urbanas y rurales, con sus respectivas calificaciones de higiénicas, insalubres e inhabitables;

7ª Coordinar las actividades de los organismos fiscales o semifiscales que tengan por objeto la solución del problema de la habitación popular y pronunciarse sobre los proyectos de edificación que estos organismos le sometan;

8ª Procurar el saneamiento de las viviendas populares en conformidad al artículo 76;

9ª Propender directa o indirectamente a la contratación de seguros mixtos de vida, incendio, desgravamen y desocupación y establecer otros servicios de previsión social en favor de los adquirentes de casas que se construyan al amparo de esta ley; y

10ª Contratar préstamos de acuerdo con el artículo 3º y concederlos con arreglo al artículo 26.

PARRAFO 2º

De los Consejos Departamentales y Comunales

Artículo 10 — Se formarán Consejos Departamentales de la Habitación Popular que funcionarán en las ciudades cabeceras de cada departamento, y que se compondrán de seis miembros que desempeñarán ad-honorem sus funciones, a saber:

1) Del Intendente o Gobernador que lo presidirá;

2) De un regidor o delegado de la Municipalidad de la comuna cabecera del mismo departamento;

3) De un ingeniero, arquitecto o técnico en el ramo, designado por el Consejo Superior y que sea vecino de la ciudad respectiva;

4) De un médico nombrado también por el Consejo Superior que figure en el rol de contribuyentes del departamento;

5) De un industrial o agricultor que figure en el rol de contribuyentes del departamento; y

6) De un obrero que sea imponente de la Caja de Seguro Obrero en el mismo departamento desde 3 años atrás.

El nombramiento de estos tres últimos Consejeros será hecho por el Consejo Superior, a propuesta del Intendente o Gobernador respectivo.

Los cuatro últimos durarán tres años en sus funciones.

El quórum para celebrar sesión será de la mayoría absoluta de sus miembros; en caso de empate, decidirá el que presida.

Servirá de secretario el de la Intendencia o Gobernación respectiva.

Artículo 11. — El Consejo Superior de la Habitación deberá constituir Consejos Comunales en todos los territorios municipales.

Dichos Consejos se integrarán con el Alcalde, que lo presidirá; con el médico sanitario de la respectiva comuna; y con un patrón y un obrero que sean vecinos de la misma comuna.

Servirá de secretario de estos Consejos el que lo sea de la respectiva Municipalidad.

Los Consejeros durarán dos años en sus funciones y podrán ser removidos por el Consejo Superior, a excepción del Alcalde.

Artículo 12. — Los Consejeros Departamentales y Comunales obrarán bajo la autoridad y responsabilidad del Consejo Superior y ejercerán las funciones que éste les encomiende.

PARRAFO 3º

De la Acción de las Municipalidades

Artículo 13. — En la concesión de préstamos y garantías a que se refiere esta ley, se dará preferencia a las Municipalidades hasta concurrencia del 50 por ciento de la cuota que les corresponda en la distribución de fondos a que se refiere el artículo 22, a fin de que edifiquen viviendas colectivas higiénicas para las personas de salario medio, sueldo medio mensual o ganancia inferiores a 10 pesos y 260 pesos, respectivamente.

Para la estimación de los estipendios aludidos en el inciso anterior, se atenderá el monto del término medio de las imposiciones correspondientes al solicitante de la casa o departamento en la Caja de Seguro Obrero o en la Caja de Empleados Particulares.

Podrá elevarse dicho monto hasta en un 100 por ciento si la casa fuere destinada a una familia numerosa de la cual formen parte dos o más individuos que ganen salarios o sueldos de la categoría de los contemplados en el inciso primero.

Artículo 14. — El préstamo podrá ser efectuado hasta por el valor del 90 por ciento del edificio proyectado, debiendo, en todo caso, ser de cargo exclusivo de la Municipalidad la adquisición de los terrenos correspondientes.

Artículo 15. — El interés de estos préstamos será del 2 ½ por ciento anual, con el 1 por ciento de amortización, también anual.

Artículo 16. — Se faculta a las Municipalidades para que puedan contratar, sin previa autorización del Congreso, empréstitos con el objeto de destinar su producido a la construcción de casas y departamentos para sus empleados y obreros, a fin de dárselos en venta a largo plazo, o en arrendamiento.

El monto total de estos empréstitos no podrá exceder de una suma cuyo servicio sea superior al 10 por ciento del presupuesto anual de las entradas municipales.

Artículo 17. — Los dueños de predios agrícolas cuyo avalúo para los efectos del pago de las contribuciones no exceda de 10.000 pesos, tendrán derecho preferente a la obtención de estas casas colectivas así como de las in-

dividuales, cuando así lo determine expresamente el Consejo Superior de las Habitaciones Populares.

Artículo 18. — Se autoriza al Presidente de la República y a las Municipalidades, para que vendan el terreno que el Estado o las Municipalidades tengan en las ciudades o sus alrededores, a sociedades, empresas o establecimientos enumerados en las letras b), c) y d) del artículo 26 de esta ley por lotes que no excedan de una hectárea, con la condición de que se construyan en ellos dentro de un año, habitaciones baratas. La venta se hará en remate, entre las distintas sociedades, empresas o establecimientos, y el precio se pagará con una tercera parte al contado y el resto en veinte anualidades con el 3 por ciento de interés anual.

TITULO III

DEL FOMENTO DE LA HABITACION POPULAR

PARRAFO 1º

Disposiciones generales

Artículo 19. — Los fondos de la Caja se aplicarán, de acuerdo con lo dispuesto en esta ley, a los fines y en la proporción que en seguida se expresan:

a) Construcción de viviendas directamente por la Caja;

b) Concesiones de préstamos;

c) Urbanización de barrios obreros construídos con anterioridad a la ley;

d) Concesiones de subsidios;

e) Otorgamiento de la garantía del Estado;

f) Fomento del huerto familiar y de la industria doméstica; y

g) Servir los préstamos a que se refiere el número 4 del artículo 3º; y los demás compromisos que contraiga.

El Consejo Superior hará anualmente la distribución de sus fondos.

Esta distribución se hará entre todas las provincias a prorrata de la población de cada una de ellas. Para este efecto, el Consejo Superior, oyendo a los Consejos Departamentales, formará cada cinco años un plan de construcciones.

Corresponderá al Consejo Superior fijar anualmente la cuota que habrá de aplicarse al desarrollo de cada una de las finalidades que en este artículo se trata.

Artículo 20. — El Consejo deberá necesariamente destinar a lo menos un 15 por ciento de sus entradas anuales a la construcción, directa o indirecta, de casas destinadas a reemplazar conventillos o viviendas análogas y un 5 por ciento también anual, como mínimun en cada año, al fomento del huerto familiar y de la industria doméstica.

Artículo 21. — Deberá destinar, asimismo, un 25 por ciento como mínimun del total de los ingresos anuales de que disponga, a la concesión de préstamos para los efectos contemplados en el párrafo 2 del título IV.

Artículo 22. — Del total del saldo que resulte se destinará un 75 por ciento a estimular, dentro de los procedimientos indicados en este título, la construcción y fomento de la habitación popular, entendiendo por tal aquella cuyo precio no exceda de 20.000 pesos, comprendido el terreno y el edificio, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 58. El 25 por ciento restante, se aplicará, en la misma forma y condiciones, a la construcción y fomento de casas cuyo precio fluctúe entre 20.000 y 50.000 pesos.

PARRAFO 2º

De la construcción directa por la Caja

Artículo 23. — La Caja podrá construir directamente bajo su control y responsabilidad habitaciones para ser dadas de preferencia a obreros jefes de familias numerosas, en venta a largo plazo o en arrendamiento.

Artículo 24. — La transferencia de las casas no podrá ser hecha al adquirente, sino después de vencido un plazo de 2 años durante el cual aquel haya cumplido satisfactoriamente como arrendatario las obligaciones que como a tal le correspondan. En los casos en que haya lugar a la transferencia, la renta que el adquirente haya pagado como alquiler de la casa, le será considerada como servicio de la deuda.

Artículo 25. — Operada la transferencia y amortizado que sea un 25 por ciento del capital, la Caja cancelará al adquirente, como si efectivamente lo hubiera pagado un 10 por ciento del saldo insoluto del precio de la compraventa. Después de amortizado el 50 por ciento del capital, la Caja procederá a cancelarle, en la misma forma, el 25 por ciento del saldo que estuviere adeudando.

Para que pueda procederse a las cancelaciones de que en este artículo se trata, será, además necesario que el Consejo Superior, califique como bueno el estado de conservación en que el adquirente mantiene la propiedad.

TITULO IV

PARRAFO 1º

De la concesión de préstamos a particulares, instituciones y propietarios de predios agrícolas

Artículo 26. — El Consejo Superior dará preferencia en la concesión de préstamos, en favor de:

a) Los propietarios de terrenos para que edifiquen en ellos su propia casa y los jefes de familia numerosa para que las construyan, siempre que

estos últimos aporten a lo menos un 5 por ciento del valor del terreno y del edificio:

b) Sociedades ya fundadas o que se funden sin espíritu de lucro con el objeto de construir casas baratas e higiénicas de preferencia para familias numerosas y para darlas en arrendamiento o en venta a largo plazo;

c) Empresas industriales que edifiquen casas para que sean ocupadas por su personal;

d) Instituciones obreras o de empleados con existencia legal, debiendo determinarse al momento de efectuar la operación, el monto de la deuda que afecte a cada uno de los socios o cooperados. Las obligaciones así determinadas recaerán directa y personalmente sobre el futuro socio o cooperado en la parte que le hubiere correspondido;

e) Propietarios de habitaciones que hayan sido declaradas insalubres para el solo efecto de que las reparen o reconstruyan a satisfacción de la oficina técnica del Consejo dentro del plazo que se les fije; y

f) Las Municipalidades que lo soliciten para edificar en su respectiva comuna, casas para obreros o para fomentar su edificación por los medios que indica esta ley.

Artículo 27. — El interés de los préstamos a que se refiere este párrafo, no será superior al 3 por ciento anual, y su amortización acumulativa no excederá del uno por ciento también anual, salvo que el interesado solicite o acepte servir una amortización mayor.

Sin embargo, cuando se trate de préstamos en favor de las personas e instituciones indicadas en las letras a), b) y c) del artículo anterior el interés no será superior al 2 y medio por ciento.

Artículo 28. —El Consejo Superior podrá conceder préstamos al interés del 2 por ciento anual y 1 por ciento de amortización también anual en favor de los industriales para que edifiquen casas destinadas a ser dadas en uso gratuito a su personal siempre que esta concesión no lleve consigo una rebaja en el monto del salario.

Artículo 29. — Los préstamos de que se trata en este párrafo no podrán ser otorgados por un valor superior al 80 por ciento del precio de tasación, hecha por la Caja, del terreno y edificio proyectado. Este máximo se ampliará a un 90 por ciento cuando los interesados sean de aquellos comprendidos en las letras a) y d) del artículo 26.

Sin embargo, el total del préstamo no podrá exceder de 15.000 pesos como máximo cuando se trate de personas que deseen mejorar o construir su vivienda en predios adquiridos de acuerdo con las disposiciones de la Ley número 5.579, de 2 de febrero de 1935, y del 25 por ciento del valor del terreno dentro de un máximo de 10.000 pesos cuando se trate de préstamos destinados al fomento del huerto familiar y de la industria doméstica.

Artículo 30. — Cuando lo pida el solicitante de los préstamos a que se refiere este párrafo podrá la Caja construir la respectiva casa por cuenta del peticionario y por intermedio de su oficina técnica. En este caso, el valor será el que fije dicha oficina.

El interés a que se refiere el artículo 28 será computado sobre dicho valor.

El solicitante indicará el tipo de casa que prefiera de entre los que para este efecto haya elaborado la oficina técnica.

PARRAFO 2º

De la concesión de préstamos a los propietarios de predios agrícolas

Artículo 31. — El Consejo Superior concederá a los propietarios de predios agrícolas y poseedores que estén en situación de adquirirlos por prescripción, préstamos en dinero para que los empleen en la construcción de casas para sus inquilinos, de acuerdo con las condiciones que fije el reglamento complementario de esta ley, en el cual deberán ser tomadas en cuenta las modalidades de las distintas zonas del país.

Estos préstamos devengarán un interés de 3 por ciento anual y 1 por ciento de amortización acumulativa, también anual y su servicio será hecho semestralmente.

Artículo 32. — Dichos préstamos sólo podrán concederse respecto de predios que no reconozcan gravámenes hipotecarios preferentes, por más de un 75 por ciento del valor de la tasación fiscal.

En el caso de que los predios estén afectos a gravámenes que sobrepasen el 75 por ciento de su valor, sus dueños podrán compensar el exceso ofreciendo garantías hipotecarias adicionales.

Artículo 33. — Los propietarios de fundos agrícolas deberán proveer a sus inquilinos de casas higiénicas que consulten las condiciones mínimas que fije el reglamento complementario de esta ley.

Esta obligación no regirá respecto de los propietarios de predios cuyo valor, para los efectos de la contribución territorial, no exceda de 20.000 pesos en conjunto.

Artículo 34. — La obligación impuesta por el artículo anterior deberá ser cumplida en un plazo máximo de 20 años contados desde la fecha en que entre en vigencia el reglamento complementario.

Con este objeto los propietarios de fundos deberán construir cada año a lo menos un cinco por ciento del total de las posesiones que les corresponda edificar. Dicho total se fijará de conformidad a lo dispuesto en el artículo 36.

Artículo 35. — En los fundos dados en arrendamientos a la fecha de la promulgación de esta ley, la obligación de edificar posesiones no se hará efectiva al propietario sino desde el 1º de Enero de 1937.

Artículo 36. — Los propietarios de predios agrícolas deberán hacer dentro del plazo de un año, contado desde la fecha de vigencia del Reglamento a que se refiere el inciso 1º del artículo 34 la declaración del número de posesiones existentes en su fundo indicando, además, el de las nuevas que necesiten construir para alojamiento de sus inquilinos.

El Consejo Superior podrá autorizar la reducción del número de casas para inquilinos que el propietario hubiere declarado siempre que éste haya cambiado el giro de la explotación del fundo o por otras causas que el Consejo considere justificadas.

Artículo 37. — La mora en hacer la declaración a que se refiere el artículo anterior será penada con multa de ciento a mil pesos. Si el propietario moroso, una vez requerido, no cumpliera dicha obligación, hará el rol de las posesiones el Secretario del respectivo Consejo Departamental.

Artículo 38. — El propietario de fundo que no cumpla oportunamente con la obligación a que se refiere el artículo 34 será sancionado con multa de 500 pesos por cada casa que haya dejado de edificar. Mientras permanezca en mora pagará dicha multa aumentada en 500 pesos por cada año y cada casa.

Artículo 39. — Las multas serán aplicadas a requerimiento del respectivo Consejo Comunal por el Consejo Departamental correspondiente. De la resolución de este último, dentro del plazo de 10 días, contados desde su fecha, podrá deducirse reclamación ante el Consejo Superior.

Las resoluciones de término tendrán mérito ejecutivo.

El cobro de las multas será perseguido por el respectivo Consejo Comunal y su producido será destinado a los fines contemplados en el artículo 31.

Artículo 40. — El Consejo Superior podrá conceder prórrogas hasta por tres años para el cumplimiento de las obligaciones impuestas por los artículos 34 y 35 de esta ley, siempre que se acredite por el respectivo propietario que no ha podido obtener préstamos de los contemplados en este párrafo.

Artículo 41. — El monto de los préstamos a que se refiere este párrafo no podrá exceder de 6.000 pesos por cada casa de inquilino que se trate de construir. Sin embargo, en casos justificados y con el acuerdo de los dos tercios de los miembros del Consejo Superior, se podrá elevar dicho monto hasta en un 50 por ciento.

Artículo 42.—El reglamento complementario de esta ley fijará las condiciones mínimas que deban reunir las casas de que se trata en este párrafo, tanto en lo que se refiere a su extensión, como su material de construcción y llevará además de la firma del Ministro del Trabajo la firma de los Ministros de Fomento y de Agricultura.

El reglamento no podrá exigir condiciones que, habida consideración a los costos corrientes para esta clase de construcciones, eleve su precio sobre 6.000 pesos por cada casa.

Artículo 43. — La Caja de Crédito Agrario podrá conceder prétamos a los propietarios agrícolas en las mismas condiciones que fija el artículo 23 de esta ley.

PARRAFO 3º

De la concesión de préstamos a propietarios de otras industrias

Artículo 44. — Los empresarios de fábricas o industrias de carácter permanente instaladas fuera de los límites urbanos de las poblaciones y a una distancia de más de dos kilómetros de las mismas, deberán construir casas higiénicas para sus operarios dentro del plazo de cinco años contados desde que entre en vigor el reglamento a que se refiere el artículo 34.

Los empresarios de fábricas o industrias que se instalen en lo sucesivo fuera de los límites urbanos de las poblaciones y a una distancia de más de dos kilómetros de las mismas, deberán edificar al mismo tiempo casas higiénicas para sus obreros.

En caso de infracción, regirá la sanción contemplada en el artículo 34.

Artículo 45. — Regirán respecto de los empresarios a que se refiere este Párrafo, las disposiciones de los artículos 38 y 39.

Artículo 46. — Se autoriza al Instituto de Crédito Industrial, a la Caja de Crédito Minero y a la de Fomento Carbonero para que concedan a los respectivos industriales préstamos análogos a los contemplados en el Párrafo anterior.

PARRAFO 4º

Disposición común a los dos Párrafos precedentes

Artículo 47. — El Presidente de la República, previo informe del Consejo Superior, podrá suspender la aplicación de las obligaciones impuestas en los artículos 33 y 44 de esta Ley, cuando circunstancias extraordinarias originadas por crisis agrícolas o industriales así lo aconsejen y por un plazo que no exceda de dos años.

TITULO V

PARRAFO 1º

Del otorgamiento de la garantía del Estado

Artículo 48. — Los capitalistas, ya sean personas naturales o jurídicas que acuerden destinar sumas no inferiores a trescientos mil pesos a la construcción de casas para obreros, podrán solicitar del Conejo Superior que

les garantice con cargo a sus fondos, el goce de una renta hasta del 6 por ciento anual sobre el dinero que inviertan, descontadas las contribuciones e impuestos que afecten tanto a la renta como a los predios y edificios.

Esta garantía se otorgará por un plazo máximo de 20 años.

Dichas casas deberán llenar los requisitos y condiciones que señale el reglamento.

Si las rentas que produjeren efectivamente dichas propiedades fueren inferiores al 6 por ciento anual del valor invertido, el Consejo Superior podrá tomar a su cargo la administración de la propiedad, integrando con sus fondos propios la renta garantizada. Si esta situación se prolongara por más de un año, el Consejo podrá adquirir el dominio de la propiedad por el monto del capital cuya renta ha sido garantizada. Si en tal caso el dueño se negara a transferirla, el Consejo quedará facultado para poner término a la garantía de la renta en cualquier momento.

La concesión de esta garantía se hará previas propuestas públicas que se abrirán por el Consejo en la forma que prescriba el Reglamento.

PARRAFO 2º

De la concesión de subsidios

Artículo 49. — Siempre que su situación económica lo permita, el Consejo Superior podrá conceder subsidios para facilitar la adquisición o arrendamiento de casas baratas por empleados y obreros.

Artículo 50. — Los subsidios que se otorguen para facilitar al comprador la adquisición o arrendamiento de la habitación lo serán exclusivamente en favor de empleados y obreros que sean jefes de familia numerosa. Su monto será equivalente a un 20 por ciento del dividendo que corresponda y será pagado por la Caja en los mismos plazos que el dividendo y directamente al vendedor o arrendador.

La concesión de estos subsidios y su pago será hecha por la Caja previo informe favorable de alguna visitadora social reconocida por el Consejo Superior, como cooperadora de su acción.

Los subsidios serán aumentados en un 5 por ciento del dividendo por cada hijo que exceda de 4 menores de 16 años, no pudiendo ser superior en ningún caso al 50 por ciento del dividendo a que se refiere el inciso 1º de este artículo.

PARRAFO 3º

Disposiciones comunes a los párrafos precedentes.

Artículo 51. — Para todos los efectos de esta ley, se entenderá por familia numerosa aquella que ocupe o vaya a ocupar una misma casa, como comprador o arrendatario, que tenga a lo menos cuatro hermanos legítimos

o naturales, menores de 16 años, que vivan a cargo del padre, madre o de ambos. También se tomarán en cuenta los huérfanos de padre o madre que vivan con sus hermanos mayores.

Para los efectos de los subsidios de que trata el párrafo anterior, podrán tomarse en consideración los ahijados, sobrinos u otros menores que vivan a cargo del ocupante de la respectiva casa.

PARRAFO 4º

De la exención de impuestos y otras franquicias

Artículo 52. — Quedan exentas del pago de toda contribución fiscal las casas o departamentos que se construyan bajo el amparo de esta ley.

Esta exención será de 10 años contados desde la concesión de las respectivas franquicias para aquellas casas o departamentos que sean dados en arrendamiento a terceros, y de veinte años para aquellas casas o departamen tos que sean habitados por sus propios dueños.

La exención se aplicará exclusivamente sobre el valor de los nuevos edificios; pero el terreno sobre el que éstos se construyan quedará gravado con las contribuciones existentes y demás que se establezcan a base del avalúo de lo inmuebles.

Artículo 53. — No se tomará en cuenta para los efectos de la contribución sobre bienes raíces el valor de las casas para inquilinos que se construyan de conformidad a lo dispuesto en el párrafo 2º del Título IV de esta ley.

Artículo 54. — Quedan igualmente exentos del pago de impuestos los bonos que se emitan en cumplimiento de esta ley.

Artículo 55. — Las escrituras públicas que se otorguen por operaciones directamente relacionadas con esta ley, pagarán sólo el 50 por ciento de los correspondientes impuestos fiscales.

TITULO VI.

DE LAS CONDICIONES QUE DEBEN LLENAR LAS CASAS QUE SE CONSTRUYAN AL AMPARO DE ESTA LEY

Artículo 56. — Las casas o departamentos que se construyan al amparo de la presente ley, deberán llenar, además de los contemplados en sus disposiciones, los requisitos que exija el reglamento complementario de esta ley.

Artículo 57. — Los interesados en acogerse a sus beneficios, deberán previamente someter los planos y especificaciones correspondientes a la aprobación de los respectivos Consejos creado por esta ley.

Artículo 58. — No podrán ser otorgados dichos beneficios sino respecto de las casas o departamentos cuyo precio de costo no exceda en Santiago y Valparaíso de 30.000 pesos, comprendido el terreno que ocupen.

En las demás ciudades del país, el precio máximo de las casas y departa-

mentos para los efectos de esta ley será fijado por el Presidente de la República.

Sólo en casos calificados podrá el Consejo Superior, con el voto de los dos tercios de sus miembros, elevar ese precio, pero únicamente hasta en un 25 por ciento del mismo.

Artículo 59. - El Consejo Superior podrá conceder los beneficios que otorga esta ley sobre edificios colectivos que llenen las exigencias que determine el reglamento.

Artículo 60. — No podrá cobrarse como renta de arrendamiento de las casas que se construyan mediante préstamos consultados en esta ley, ninguna superior a las que se indican a continuación, mientras dichos préstamos estén pendientes:

a) De un 1 por ciento a la tasa de interés del respectivo préstamo respecto de las contempladas en los incisos b) y c) del artículo 26; y

b) De un 3 por ciento de su valor respecto de las que construya la propia Caja de la Habitación.

La renta será computada sobre el valor de tasación de las casas, practicada por la misma Caja; y la tasa del interés como anual.

Artículo 61. — La renta se entenderá líquida, pudiendo consultarse hasta un 1 por ciento sobre el mismo valor por concepto de reparaciones, gastos de cobranza y otros. Los anteriores máximos se rebajarán en un 1 por ciento respecto de las casas cuyo precio exceda de 20.000 pesos.

Artículo 62. — Sólo podrán ser favorecidos con préstamos individuales para casas o departamentos edificados en conformidad a esta ley, los asalariados cuya renta total no exceda de un mil cincuenta pesos mensuales, estén o no sujetos a los beneficios de otras Cajas de Previsión.

Artículo 63. — Las casas que se construyan mediante préstamos de los consultados en esta ley, quedarán hipotecadas a favor de la Caja de la Habitación mientras no se haya cancelado la obligación correspondiente, ni podrán ser transferidas ni embargadas mientras esté pendiente su pago, sino con acuerdo del Consejo Superior, so pena de nulidad de la transferencia.

El Conservador de Bienes Raíces respectivo a requerimiento de la Caja, procederá a efectuar las inscripciones correspondientes.

Se exceptúan de las disposiciones del presente artículo las casas para inquilinos.

Artículo 64. — El propietario de las casas o departamentos, objeto de los beneficios, deberá mantener en vigor una póliza de seguro contra incendio por el valor de los edificios. En caso de siniestro, el producto de la póliza será destinado íntegramente a la reconstrucción de la casa y continuará rigiendo respecto de ella, el beneficio acordado.

Tampoco regirá esta disposición respecto de las casas para inquilinos.

Artículo 65. — No podrán ser gravadas las casas que hayan sido construídas mediante los préstamos a que se refiere esta ley, mientras esté pendiente su pago. La contravención a esta disposición será penada con la pérdida del derecho respectivo.

Artículo 66. — El Consejo Superior hará confeccionar planos de tipos "standard" de casas higiénicas para inquilinos y obreros de las demás industrias y que sean adaptables a las distintas zonas del país. No será obligatoria la adopción de estos tipos; pero, sí el someterse en la construcción de la casas o departamentos correspondientes a las exigencias del respectivo reglamento.

TITULO VII

DE LAS SANCIONES

Artículo 67. — La mora en el pago de dos dividendos consecutivos en que incurra el concesionario de los préstamos a que se refiere esta ley dará derecho a la Caja para perseguir su cobro por la vía ejecutiva.

Los dividendos en mora devengarán como interés penal el 8 por ciento sobre su monto.

Artículo 68. — Se considerarán como de plazo vencido y cobrables por la vía ejecutiva los préstamos con los cuales hayan sido edificadas casas por las cuales se cobre un alquiler superior al autorizado por el artículo 16.

La deuda correspondiente devengará como interés penal el 8 por ciento al año.

Artículo 69. — En los juicios que entable la Caja de la Habitación para el cobro de las obligaciones a que se refiere esta ley, se aplicarán las disposiciones especiales de la ley orgánica de la Caja de Crédito Hipotecario y de las leyes complementarias de la misma.

TITULO VIII

DE LA PROTECCION DEL HOGAR OBRERO

Artículo 70. — Sólo se aplicarán las disposiciones del presente título al inmueble hereditario, en que haya tenido su última habitación el causante y cuyo valor, según el avalúo, no exceda de 30.000 pesos en Santiago y Valparaíso, y de la cantidad que fije el Presidente de la República en las demás ciudades del país.

Artículo 71. — Si entre los descendientes del causante hubiere uno o más menores, cualquiera de los interesados o el Defensor de Menores podrá pedir al Juez de Letras que decrete la indivisión del inmueble hereditario.

La indivisión durará hasta que todos los herederos hayan llegado a los 18 años y, entretanto, todos tendrán derecho a habitar el inmueble común.

El decreto de indivisión se inscribirá en el Registro del Conservador.

Artículo 72. — Si se procediere a la partición del inmueble común, se hará la adjudicación, previa tasación, al que lo solicite en el siguiente orden de preferencia:

1º Al cónyugue que sea copartícipe y no se encuentre separado de bienes o divorciado:
2º Al designado por el testador;
3º Al designado por la mayoría;
4º Al designado por sorteo.

Hecha la adjudicación durante la menor edad de uno o más de los interesados, el adjudicatario podrá pagar los alcances hereditarios a medida que los coherederos vayan cumpliendo la mayor edad, sin que pueda exigirse un interés superior al legal.

Artículo 73. — El inmueble común no será embargable durante la indivisión.

Tampoco podrá embargársele al adjudicatario que lo adquiera durante la menor edad de uno o más de sus copartícipes mientras no lleguen todos a la mayor edad.

La inembargabilidad cesa una vez que llegue a la mayor edad el menor de los herederos o cuando dejen de habitar el inmueble los herederos o el adjudicatario.

La inembargabilidad consultada en el inciso 2º de este artículo, deberá inscribirse al mismo tiempo que la escritura de adjudicación, a fin de que produzca efecto contra terceros.

Artículo 74. — Se considerará como mayor edad, para los efectos de este párrafo, los 18 años.

Artículo 75. — En los contratos de venta a plazo o de arrendamiento con promesa de venta, se tendrá por no escrita la cláusula de que el comprador pierda el todo o parte de la suma dada a cuenta del precio, si no pagare las cuotas restantes.

TITULO IX

DEL SANEAMIENTO DE LA HABITACION POPULAR

Artículo 76. — El Consejo Superior requerirá de las autoridades sanitarias correspondientes, el saneamiento de las poblaciones obreras, a fin de que guarden la debida relación con las construcciones de que trata esta ley. Para este efecto, dichas autoridades ordenarán la demolición o reparación de las habitaciones que sean declaradas insalubres o inhabitables, respectivamente.

TITULO X

DE LA CONTABILIDAD DE LA CAJA

Artículo 77. — El Consejo Superior abrirá en la Caja Nacional de Ahorros, una cuenta denominada "Caja de la Habitación", sobre la cual girarán el Presidente y el Director de la Caja para los fines contemplados en esta ley y de conformidad a las disposiciones que fije el reglamento.

Anualmente la Caja rendirá cuenta a la Contraloría General de la República de su movimiento de fondos.

TITULO XI

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 78. — Salvo las indicadas en los párrafos 2º y 3º del Título IV, las casas que se construyan al amparo de esta ley, deberán serlo dentro de los límites urbanos de las ciudades.

En casos calificados el Consejo Superior podrá autorizar la construcción de dichas casas o departamentos fuera de los límites urbanos.

Artículo 79. — Para los efectos contemplados en el artículo 288 de la Ordenanza General de Construcciones, aprobada por el decreto con fuerza de ley número 345, se tendrá como complementario de la misma, el reglamento que se dicte para la aplicación de esta ley.

Artículo 80. — No será tomado en cuenta para los efectos de la fijación del precio de transferencia de las casas o departamentos que construya la Caja, el costo de urbanización previa que haya sido necesario efectuar sino hasta concurrencia de un 10 por ciento del mismo valor.

Artículo 81. — Las donaciones o asignaciones que se dejaren con el fin de atender a la construcción de habitaciones higiénicas y baratas, si en el instrumento de fundación no se encomendaren a personas o sociedades determinadas, serán administradas por el respectivo Consejo Superior. Los cánones serán invertidos en incrementar el capital, el que seguirá destinándose a la construcción de nuevas habitaciones.

Artículo 82. — Los tesoreros respectivos, los empleadores y los patrones, a requerimiento de la Caja de la Habitación, descontarán de los sueldos, jornales o salarios de los empleados u obreros, las cuotas que éstos deban pagar por las obligaciones que tengan a favor de ella en conformidad a la presente ley, siempre que la propiedad no haya sido adjudicada a terceros.

Las sumas retenidas serán entregadas inmediatamente a la Caja de la Habitación, y no podrán exceder del 30 por ciento de los sueldos, jornales o salarios.

La infracción de esta disposición se sancionará con una multa, a beneficio de la misma Caja, equivalente a la misma cantidad que ha debido retenerse y pagarse, sin perjuicio de la acción ejecutiva que procederá en contra de los infractores para el pago de esas mismas cuotas.

La multa se descontará administrativamente por la Caja de la Habitación.

Artículo 83. — Los interesados podrán acogerse a una u otra de las franquicias de que trata esta ley. El que se haya acogido a una de ellas no podrá aprovecharse de las otras.

TITULO FINAL

Artículo 84. — Esta ley regirá 60 días después de la fecha de su publicación en el **Diario Oficial.**

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Artículo 85. — Suprímese después de tres meses de promulgada esta ley el Departamento de la Habitación y su personal pasará a depender de la Caja de la Habitación Popular.

Y por cuanto he tenido a bien aprobarlo y sancionarlo, por tanto, promúlguese y llévese a efecto como Ley de la República.

Santiago, ocho de Octubre de mil novecientos treinta y seis.—ARTURO ALESSANDRI. — Dr. Pedro Fajardo.



ACCION EN DIVERSOS PAISES EN PRO DEL MEJORAMIENTO DE LA VIVIENDA POPULAR

Iniciamos la publicación de una serie de notas informativas de la actividad que se despliega en los países más adelantados, para dotar a las clases humildes de viviendas apropiadas al mantenimiento de la salud física y moral de la población.

Estas notas, que continuarán en los números sucesivos, han sido extraídas de las informaciones que suministra anualmente el "Rapport du Conseil Supérieur des habitation a bon marché" de Francia.

De ellas se desprenden estas interesantes comprobaciones: 1° todos los países acuerdan unánimemente, al problema de la vivienda popular, excepcional importancia, lo que se halla reflejado en la legislación y en la obra práctica; 2° el camino de la solución de ese problema general, se ha buscado mediante arbitrios financieros de gran envergadura; 3° en todos los países que han encarado a fondo el citado problema, la acción financiera y directriz del Estado se desarrolla en concurrencia y con fuerte aporte de los particulares, colectividades e individuos.

Por ello, y por los detalles mismos que reflejará la crónica, resultará evidente al lector, su positivo interés informativo desde cualquier punto de vista.

Comenzaremos en el presente número con una reseña de la acción desplegada en el Reino de Bélgica, país que por sus características de superpoblación, ha debido encarar enérgicamente el problema del hacinamiento y la mala vivienda.

LA LUCHA CONTRA LA MALA VIVIENDA EN BELGICA. LA SOCIEDAD NACIONAL DE CASAS BARATAS

Centraliza la acción desarrollada en Bélgica por el mejoramiento de la vivienda popular, la Sociedad Nacional de Casas Baratas, mediante un sólido apoyo del Estado, por sus diversos órganos. La Sociedad Nacional prolifera luego su actividad por intermedio de varios centenares de sociedades locales de Casas Baratas.

El gobierno del Reino inició su apoyo a la Sociedad Nacional de Casas Baratas mediante un primer préstamo de 110 millones de francos belgas, al cual se agregó, en el año 1928, un segundo préstamo por 300 millones de francos. Todavía en el año 1931 se autorizó un tercer préstamo por 350 millones de francos, que circunstancias derivadas de la depresión financie-

ra general, obligaron a postergar. El interés de esos préstamos fué de 3 o|o y 2 1|2 o|o respectivamente, lo que comporta un excelente margen de posibilidades en su empleo.

Sociedades regionales

Las Sociedades regionales actúan en las localidades en que se constituyen bajo el patrocinio de la Sociedad Nacional. Su número denota claramente el amplio desenvolvimiento adquirido por la acción en pro de la vivienda y su difusión popular.

He aquí el número de sociedades locales en el quinquenio 1927-1931:

Años	1927	1928	1929	1930	1931
Número de sociedades locales reconocidas por la S. N.	263	278	297	315	298

Este último total se descompone así:
Sociedades ordinarias locales: 221;
Sociedades ordinarias regionales: 40;
Sociedades cooperativas de propietarios y locatarios: 14;
Sociedades especiales: 6;
Sociedades de crédito: 2.

La acción constructiva de viviendas populares se realiza por intermedio de todas estas sociedades, que cuentan con un considerable capital. A formarlo han contribuído, como se dijo más arriba, los órganos del Estado y los particulares. El cuadro siguiente expresa en qué medida y proporción lo ha hecho cada uno de tales órganos:

Capital suscripto por:	Año 1927 (XII, 31)	Año 1928 (XII, 31)	Año 1929 (XII, 31)	Año 1930 (XII, 31)	Año 1932 (XII, 31)
Estado	36.979.525 (16%)	37.745.525 (15%)	38.851.825 (13,70%)	39.055.325 (13,25%)	38.930.325 (13%)
Provincias	36.814.525 (16%)	37.578.525 (15%)	38.710.625 (13,40%)	38.920.125 (13,15%)	38.744.125 (12,95%)
Comunas	97.077.300 (39%)	98.789.700 (40%)	105.015.700 (36,90%)	111.969.500 (37,90%)	116.307.100 (38,85%)
Comisiones de As. Públ.	11.100.375 (4,20%)	11.402.775 (4%)	15.494.375 (5,50%)	15.859.975 (5,40%)	16.106.575 (5,40%)
Empresarios	30.481.150 (12,80%)	33.717.425 (13%)	56.738.675 (19,80%)	56.871.125 (19,25%)	56.874.925 (19%)
Part. y estab. financieros	27.787.400 (12%)	29.094.225 (13%)	30.421.805 (10,70%)	32.655.645 (11,05%)	32.355.245 (10,80%)
Total fr.	240.240.275 (100%)	248.326.175 (100%)	285.233.005 (100%)	295.331.695 (100%)	299.318.295 (100%)

Las construcciones realizadas

La obra constructiva cumplida por las sociedades ha sido considerable. He aquí las cifras respectivas, en su progresión a través de una serie de años, hasta el medio de la gran crisis económica:

	XII 1927	XII 1928	XII 1930	XII, 1931	XII, 1932	XII, 1933
Total de viviendas construídas o en construcción	33.578	38.502	49.256	53.075	54.095	54.832
De ellas son casas individuales	26.040	30.296	39.706	42.536	43.333	43.788
Y son departamentos en casas colectivas	7.538	8.206	9.550	10.539	10.762	11.044

La financiación de estas obras se hizo de la siguiente manera hasta el año 1927:

a) construídas con créditos ordinarios 32.391

b) construídas a base de una promesa de adquisición .. 2.495

La Sociedad Nacional de Casas Baratas concede préstamos a las sociedades locales a las que ha reconocido, y el interés es siempre muy bajo; 4 o|o cuando los fondos se destinan a construir casas nuevas y 2 1|2 o|o cuando los fondos se destinan a construcciones que exigen la demolición previa de construcciones existentes que se hallen en muy malas condiciones (tugurios).

Alquiler de casas

También tiene la Sociedad Nacional de Casas Baratas casas que da en locación. Los alquileres se fijan en virtud de la tasa del interés de los préstamos, y van desde el 5,70 o|o al 7,62 o|o; también se tiene en cuenta, naturalmente, el valor de costo de los inmuebles; también debe preverse lo necesario para cubrir todas las cargas referentes a construcción y administración de los inmuebles.

Las sociedades reconocidas, por su parte, pueden obtener préstamos con destino a construir casas para locación, a condición de que la renta obtenida por la locación responda al siguiente programa:

1°. La tasa del alquiler debe ser del 6 o|o del valor actual de las casas, con lo cual se cubrirán el interés y la amortización del capital empleado y se contribuirá con un 0,20 o|o para los gastos de administración de la Sociedad Nacional de Casas Baratas.

2°. Debe contribuir a los gastos de administración de la sociedad que hizo el préstamo;

3°. Debe formarse un fondo de reparaciones y mantenimiento de las viviendas con el 1 1|2 o|o.

Entre las 18.972 casas dadas en locación en 1929 se hizo esta clasificación según sus ocupantes:

a) casas ocupadas por varios matrimonios 773;
b) casas ocupadas por familias de 5 personas a lo más: 7.229 (38 o|o);
c) casas ocupadas por familias con más de 3 hijos 4.645 (24 1|2 o|o)

En el año 1931 el cuadro de los ocupantes de las casas dadas en locación ofrecía esta descomposición por el número de personas de las familias que las ocupaban:

2989 familias de 2 personas;
5390 familias de 3 personas;
5710 familias de 4 personas;
4206 familias de 5 personas;
4839 familias de 6 o más personas.

Fomento de la adquisición

Otro aspecto de la actividad de la Sociedad Nacional de Casas Baratas es el fomento de la adquisición de casas construídas por ella; los fondos obtenidos por tales ventas le permiten iniciar nuevas construcciones.

Hasta 1928 se habían vendido en estas condiciones 8.206 casas, especialmente en las ciudades populosas, como Amberes, Bruselas, Gante, Lieja, etc. El número de casas vendidas aumentó considerablemente hasta 1931, en cuyo término se habían realizado 17.505 ventas de inmuebles en esas condiciones, que representaban operaciones equivalentes a 589.936.976 francos.

Un aspecto muy atrayente de esta clase de ventas es el otorgamiento de primas por parte del Estado, las Provincias y las Comunas, mediante las cuales se favorecen grandemente tales operaciones; las primas se acuerdan a las familias numerosas, necesitadas y con hijos menores.

El siguiente cuadro correspondiente al primero de los años antes mencionados, permitirá advertir la importancia del otorgamiento de primas:

Casas vendidas		Precios venta fr.	Primas del Estado	de las provincias	de las Comunas
Con prima	6601	182.598.929,77	19.315.550,—	5.313.862,58	371.329,47
Sin prima	293	7.075.870,81			
Con promesa de adquisición	1312	47.677.071,75	3.084.550,—	1.336.872,—	263.311,44
Total	8206	237.331.872,33	22.400.100,—	6.650.737,58	634.640,91

Hacia fines de 1931 las primas otorgadas por el Estado habían ascendido a un total de 51.312.338 fr.; las otorgadas por las provincias sumaban 15.711.104 y las de las Comunas 1.716.306 francos.

La proporción de las primas es creciente según el número de hijos, importando un 10 o|o por los dos primeros hijos y 20 o|o por cada uno de los subsiguientes.

Estudio del mejor tipo de vivienda

La Sociedad Nacional de Casas Baratas comenzó desde la iniciación de sus actividades, a estudiar cuál podría ser el tipo de vivienda económica más conveniente para las diversas partes del país; aún teniendo presente la escasa extensión territorial y la no mayor diversidad de climas, se concibió que los planos de una vivienda típica debían variar de lugar a lugar en función de las diversidades geográficas y sociales imperantes.

Dentro de este orden de ideas se realizó en 1931, como adhesión a la celebración del centenario de la independencia nacional, un concurso para establecer el mejor tipo de vivienda económica. Se propusieron edificios de departamentos múltiples, edificios de dos casas y casas individuales, con sus características arquitectónicas y técnicas y con una selección de materiales apropiados al clima del país.

El proyecto de casa tipo que la Sociedad Nacional de Casas Baratas, pretendía seleccionar, será puesto luego a disposición de las sociedades locales. El mayor éxito coronó esta iniciativa.

Respecto de los materiales de construcción, se ha preocupado la Sociedad Nacional de Casa Baratas. de realizar su adquisición en las condiciones más ventajosas, a fin de reducir el precio de costo de las viviendas y en especial con el propósito de hacer cierto número de construcciones de un "standard" sumamente módico, destinado a los obreros más menesterosos, que las toman en alquiler a precios reducidísimos. Se trata, pues, de un tipo de **vivienda mímina.**

Lucha contra el tugurio

Otro de los más plausibles aspectos de la acción belga en pro del mejoramiento de la vivienda popular es la cruzada denominada **lucha contra el tugurio** ("taudis"), es decir, contra la vivienda mezquina y antihigiénica, que, al decir de los informes, es "**vergüenza de nuestra civilización, proveedor de hospitales, asilos y cementerios**".

En el año 1929 se calculó en 3.000.000.000 de fr. la suma necesaria para librar a Bélgica de esa lacra. En 1931 se realizó una encuesta para precisar el número de esas malas viviendas, comprobándose que en las localidades de más de 2.500 habitantes, había no menos de 15.000 tugurios, en condiciones tales que excluyen completamente toda posibilidad de mejoramiento. En las mismas poblaciones, según la encuesta mencionada, se hacía

ascender a no menos de 8.000, el número de familias numerosas que se alojan en condiciones lamentablemente defectuosas.

La acción subsecuente no se hizo esperar; en el curso del año 1931, se destinaron 31 millones de fr., que sumados a las inversiones precedentes completaban un total de 213 millones de fr., a la lucha contra el tugurio. Los resultados fueron importantes; hasta este último año se calculaba que entre 16 y 18 mil personas hab'an sido sacadas de estas viviendas malsanas, cifra en la cual había que contar a unos 7.000 niños, lo que presta singular interés a la obra de la lucha contra el tugurio.

Una nueva encuesta dispuesta en 1933 sobre la difusión de tugurios reveló estos guarismos:

total de tugurios registrados	24.079
casas insalubres	8.289
viviendas en que las personas viven hacinadas	6.123
viviendas consistentes en barracas	6.808
tugurios suceptibles de mejoramiento	2.559

Los resultados de esta última encuesta no pueden considerarse totales, pues en ella no participaron 664 de las 2.681 comunas con que cuenta el Reino.

Dentro del mismo orden de actividad saneadora de la vivienda, se constituyó una Liga Nacional Belga contra el tugurio, que a su vez propuso la constitución de una sociedad para la construcción de "viviendas mínimas" en la gran aglomeración urbana de Bruselas. Su obra se referiría principalmente a un inventario y clasificación de las familias más menesterosas que habitan tugurios; y se planeó asimismo—criterio éste muy interesante, como exponente de una experiencia social verdaderamente ejemplar—que tales familias serían preparadas para vivir en las viviendas de la Sociedad Nacional de Casas Baratas, mediante una residencia temporaria en aquellas "casas mínimas", pues el confort de las casas definitivas, al cual no estarían por supuesto acostumbrados en los tugurios, les resultaría quizás inaceptables. De esta suerte, mediante una razonable transición, se provocar'a una elevación del nivel de vida de los más necesitados, asegurándose también la total adaptación al mismo.

Apoyo financiero

Cabe mencionar finalmente que uno de los puntales financieros más firmes con que cuenta la Sociedad Nacional de Casas Baratas de Bélgica, es la Caja General de Ahorro y Retiro que sólo en el año 1931 facilitó la suma de 264.327.470 fr., como préstamo a las sociedades reconocidas o comunes, con destino a edificación de viviendas higiénicas. En 1932 la suma prestada en tal concepto fué de 268.872.661 fr. y con ella, el total adelantado por aquella Caja desde el año 1889 alcanzaba a 2.233.004.702 francos.

ACTUALIDAD

POSTERGACION DE LA CONFERENCIA NACIONAL DE LA VIVIENDA POPULAR

La Comisión Nacional de Casas Baratas había fijado como fecha de celebración de esta Conferencia, la segunda quincena del mes de Noviembre del año en curso. La extensión del programa que le sirve de base, como asimismo, la importancia y trascendencia de los tópicos a tratarse, determinaron la conveniencia de postergarla para los primeros meses del año 1937.

Ha contribuído a esta decisión el explicable retardo ocurrido en la contestación del cuestionario de preguntas formulado a las distintas entidades que se han adherido al certamen y las gestiones que en igual sentido se realizan ante los Gobiernos de Provincias y Territorios, y muy principalmente, el deseo de que las conclusiones que se voten constituyan realizaciones prácticas y eficaces.

Ello, permitirá a la vez, la realización de la encuesta sobre el "estado de la vivienda popular" solicitada a los Gobiernos de Provincias y Territorios, cuyos resultados constituirán valioso aporte para las deliberaciones de la Conferencia.

Aún cuando no se han fijado los días en que la Conferencia tendrá lugar, podemos adelantar que no será después de la primera quincena del mes de Abril del año 1937; en razón de ello y del poco tiempo disponible, encarecemos a las distintas entidades y personas que nos prestan el apoyo de su adhesión, quieran dar preferente atención a la colaboración que la Comisión Nacional de Casas Baratas se ha permitido solicitarles.

Con referencia a la presentación de los trabajos a que alude el Art. 10 de la Reglamentación de la Conferencia, el plazo queda extendido hasta el 1°. de Febrero del año 1937.

ENCUESTA SOBRE EL ESTADO DE LA VIVIENDA OBRERA EN LA PROVINCIA DE SANTIAGO DEL ESTERO

Decreto del Superior Gobierno de la Provincia, comisionando al Departamento Provincial del Trabajo, la realización de una encuesta sobre el estado de la vivienda obrera en el territorio de la Provincia

SERIE A. Nº 1173

Santiago del Estero, 26 de septiembre de 1936.

Expediente Nº 421.—Letra A.—Año 1936.

Vista la nota de la Comisión Nacional de Casas Baratas, en la que hace saber que a los fines del mayor éxito de la Conferencia Nacional de la Vivienda Popular que se llevará a cabo próximamente en la Capital Federal, ha dispuesto que se practique una encuesta sobre el estado de la vivienda en la República, solicitando en consecuencia el concurso de este Gobierno en el sentido de cooperar por intermedio de sus órganos administrativos a la realización de aquel objetivo; y considerando que al encarar este problema social de tan fundamental importancia, se habrá dado un paso hacia la probabilidad de solucionar cuestiones de evidente interés para el bienestar y la economía de las familias de obreros y empléados.

El Gobernador de la Provincia

DECRETA:

Art. 1º — Dispónese la realización de una encuesta sobre el estado de la vivienda obrera en el territorio de la Provincia.

Art. 2º — Por intermedio del Departamento Provincial del Trabajo se procederá a organizar las tareas del caso para la realización de la encuesta de referencia, debiendo, por el Ministerio de Gobierno, impartirse instrucciones precisas a las autoridades departamentales a fin de que presten toda la colaboración necesaria para el debido cumplimiento de este decreto.

Art. 3º — Una vez efectuadas las tareas aludidas, serán remitidos los antecedentes obtenidos a la Comisión Nacional de Casas Baratas, a los fines que corresponda.

Art. 4º — Comuníquese, publíquese y dése al R. Oficial.

Fdo.: **MONTENEGRO** — **Próspero Abalos.**

* * *

Nota dirigida por el Departamento Provincial del Trabajo al señor Intendente Municipal de la Capital, solicitando cooperación para realizar la precitada encuesta

Santiago del Estero, 5 de noviembre de 1936.

Al señor Intendente Municipal de la Capital, Don Pedro R. González.

Tengo el honor de dirigirme al señor Intendente Municipal con el objeto de solicitar su cooperación en la realización de una encuesta sobre el estado de la vivienda obrera en esta ciudad Capital.

El Poder Ejecutivo de la Provincia, por decreto Nº 1.173 de fecha 26 de septiembre último, ha dispuesto que por intermedio de este Departamento Provincial del Trabajo, se realice dicha encuesta en todo el territorio de la provincia a pedido de la Comisión Nacional de Casas Baratas —Ley número 9.677— con el propósito de que, una vez conocida por dicha comisión la situación de la vivienda obrera entre nosotros, gestione la inversión de la suma de **dos millones de pesos** en la construcción de casas económicas, destinadas a ser vendidas a precio de costo o alquiladas a los obreros y empleados de escaso sueldo.

La oportunidad que se brinda a esta ciudad Capital para que cambie fundamentalmente su aspecto edilicio, especialmente en los radios suburbanos, mediante la inversión de tan importante suma, a la vez que se modificaría el aspecto social y moral de la población obrera, pues la vivienda guarda estrecha relación con el espíritu de sus moradores, me ha segurido una serie de consideraciones que me permito exponer en esta nota aun con el peligro de parecer demasiado extenso, con el fin de que el señor intendente, con todos los medios que tiene a su alcance, ayude entusiastamente a la encuesta sobre la vivienda obrera.

Al recibir el decreto del Poder Ejecutivo encomendándome realizar dicha tarea, el suscripto ha dedicado especial preocupación sobre esta acción oficial en beneficio de la clase trabajadora. Ha recorrido los barrios obreros del Norte, El Triángulo, Chino, Cáceres, Campo de las Carreras, Canta Ranas, Huaico Hondo, Las Cejas y Belgrano. La impresión recogida no puede ser más penosa. Ha visto cuadros de miseria material y moral indescriptibles. Si entre la pobreza existen matices, la que en su recorrida por esos barrios vió el suscripto es la peor; es una pobreza miserable, sórdida. Familias hacinadas en inmoral promiscuidad. Una sola habitación, si así puede llamarse a un espacio cerrado por quinchas, tablas, lonas o latas, con piso de tierra y el techo de ramas, espléndido depósito de alimañas y foco de muchas enfermedades infecciosas, una habitación —como digo—, sirve de dormitorio común para los padres, hijos e hijas, sirve de comedor, sirve para todo y aun queda espacio para los perros, gatos y gallinas cuando las tienen, a tal punto

de que considero que si la muerte no ha arrasado con todos los moradores de estas insalubres viviendas es porque el clima de Santiago constituye el mejor antídoto contra los envenenamientos físicos que forzosamente tiene que producir ese método irracional de vida.

Pero si la parte física se salva afortunadamente, no ocurre lo mismo con la parte moral. Dice a este respecto el moderno economista Charles Gide (Economie Politique, II, 490): "De todos los gastos, el del alquiler merece un estudio especial por una doble razón; primero, porque de todas las necesidades privadas, es la de importancia social más grande, más aún, del punto de vista social, que la alimentación; y también porque de todos los gastos es el que ha aumentado más rápidamente y grava más pesadamente el presupuesto de las familias pobres y aun de las familias acomodadas".

"El mal es grave, aun para las clases acomodadas, que frecuentemente deben economizar sobre su alimentación para pagar su vivienda, pero para los pobres es mucho peor, porque forzando a los obreros a amontonarse en infectos tugurios, produce los efectos más deplorables, tanto del punto de vista de la higiene, como del punto de vista de la moralidad. Como se puede pensar, más numerosa es la familia menos dinero tiene para poner en su alquiler y por consiguiente, más obligada está de amontonarse en un pequeño espacio".

"La mayor parte de los vicios que afligen a la población obrera —relajamiento de los lazos de familia, frecuentación de las tabernas, libertinaje precoz, transmisión de enfermedades contagiosas y de las epidemias— obedecen sobre todo a esta causa. La dignidad de la vida para el hombre, y más todavía para la mujer, está íntimamente ligada a un cierto "confort" del hogar".

El problema de la vivienda obrera en Santiago

La falta de superpoblación y la benignidad de nuestro clima, hacen que el problema de la vivienda obrera entre nosotros sea muy diferente del de las urbes densamente pobladas. En Santiago del Estero no existe el conventillo, lacra propia de las ciudades grandes y de gran capacidad industrial. Aquí la pobreza de nuestra clase trabajadora obliga al obrero a guarecer su miseria lejos del centro de la ciudad, y así se han formado esos barrios infectos, sin agua corriente, sin servicios sanitarios y sin la más elemental regla de higiene, que significan peligro y amenaza para la salud pública; las afueras de la ciudad Capital se han poblado en ranchos.

Dentro de todo el peligro que esta clase de habitación significa, como vivienda, es superior al conventillo, desde el punto de vista de la higiene. El rancho se construye aislado, en terrenos espaciosos, de una sola habitación, lo que permite una exposición a todos los vientos y que el sol los bañe abun-

dantemente; las pocas comodidades que ofrecen, hacen que sus habitantes vivan continuamente en el exterior, sirviéndose de él, solo para dormir o evitar el mal tiempo; los niños, especialmente, viven al aire libre, con los beneficios que esa aereación produce en su salud. Por otra parte, los deshechos de la vida son arrojados al exterior, donde experimentan la desinfección natural producida por los rayos solares. Por eso manifesté anteriormente que, a pesar de la miseria sórdida que ofrecen los barrios suburbanos de nuestras ciudades, el clima se encarga de proteger a sus habitantes contra su propia falta de higiene.

De modo que el problema de la vivienda obrera entre nosotros tiene un aspecto sociológico y moral más que higiénico, aunque no cabe duda, de que al mejorar la habitación obrera, habremos reducido el porcentaje de morbilidad, pues tanto en las ciudades grandes como pequeñas, las defunciones están en razón inversa de las condiciones higiénicas de la vivienda. El señor Carlos A. Niklison, del Instituto Social de la Universidad N. del Litoral dice: "A este respecto se ha hecho un estudio comparativo de los coeficientes de mortalidad en diversos países, con los obtenidos en algunas ciudades modernas, trazadas y edificadas con criterio científico; el resultado de la comparación no es dudoso; los índices inferiores de mortalidad fueron precisamente en las últimas. Se compararon los coeficientes de mortalidad de Francia, Inglaterra, Holanda, con las ciudades jardines ingleses de Letchworth y Welwyn, obteniéndose los siguientes resultados: Francia, 16.85 %; Holanda 9 % y en Inglaterra, como promedio, del 11 al 12 %, siendo la de Londres en particular del 11.60 %. En las ciudades jardines se obtuvo; Letchworth 9.30 % y en Welwyn el 6 %".

Influencia perniciosa de la mala vivienda en el espíritu

No es fácil imaginar plenamente recuperado a quien, luego de la agotadora faena de un día de intensa actividad, ha debido, para su descanso, alojarse con toda su familia, en una sola habitación en la que se carece de lo más indispensable y en donde se eluden en forma permanente, hasta los más elementales preceptos higiénicos.

Esto crea en la clase trabajadora, un hondo problema moral, problema que nace, bien sea de las dolorosas consecuencias de la promiscuidad, bien de las deprimentes sugestiones que calan el alma ante un cuadro no mudable de miseria.

El hombre para quien el vivir hacinado y en un medio insalubre es índice de permanente evocación de sus recursos inferiores para la lucha, no puede, necesariamente, encontrar en su hogar el ambiente de plena serenidad y estímulo que necesita para superarse a si mismo en su precaria situación.

El sombrío marco de su pobre vida, no suma absolutamente nada, en ese aporte de atracción, tan necesario como inapreciado con que, indirectamente,

contribuye el alojamiento a la estabilidad de la familia y del hogar, esa intimidad sagrada que sólo los que la disfrutan pueden apreciar.

De ahí que la gran masa de nuestra clase trabajadora, pase las horas que tiene libres, en los boliches y tabernas, que las hijas mayores huyan del rancho paternal, que para ellas no tiene ningún atractivo y el que los hijos ambulen por las calles adquiriendo malos hábitos y convirtiéndose en delincuentes precoces. La promiscuidad en las horas de la noche en que ningún acto puede escapar a la curiosidad de los pequeños y la falta de aliciente durante el día, obliga forzosamente a que la familia rompa los vínculos sagrados que debía unirla. Si merced a nuestro benigno y saludable clima la vida física en el inmundo rancho va salvándose, no ocurre lo mismo con la vida moral que día a día se derrumba, se deshace por la falta de un hogar cerrado a la curiosidad ajena y en el que la vida en común de los sexos, tampoco lo cierra a la de los propios habitantes.

Este hondo problema sociológico y moral, creado por las actuales condiciones de vida de la clase obrera, fué ya contemplado en el año 1907 por el ex presidente de la Nación doctor José Figueroa Alcorta, quien, al colocar la piedra fundamental del primer grupo de casas para obreros que la Municipalidad de Buenos Aires construyó sobre terrenos legados con ese objeto, el día 15 de diciembre de dicho año, dijo: "El conventillo, el inquilinato y demás zahurdas no limitan su acción al fermento de las protestas airadas y los extravíos libertarios; no circunscriben su acción morbosa al desgaste gradual de lo que ha caído en sus garras, sino que extienden su influencia perniciosa sobre el porvenir, comprometiendo las energías vivas del país en un descenso seguro, pues nada hay más evidente que de ahí no pueden salir sino organismos valetudinarios, incapacitados para la lucha por el bien, por los ideales de la vida culta, por las conquistas del progreso social".

"Es necesario, pues, sanear a toda costa ese ambiente saturado de miasmas, que lo mismo atacan la salud y la vida, que afectan la noción moral de los destinos humanos; es urgente proveer a las exigencias de este orden y abrir horizontes al desenvolvimiento normal y vigoroso de la clase trabajadora, que es, como he dicho, factor esencial del engrandecimiento y prosperidad del país".

"Empecemos entonces por instalar al obrero, por ofrecerle la base material de la constitución de su hogar, apartémoslo de la atmósfera enrarecida de esa especie de comunismo antihigiénico y de esa condición de precaridad de su vida actual; encaminemos siquiera sea una parte de sus energías al propósito decidido de mejorar su situación en el presente y para el porvenir; propendamos a que se haga propietario de la casa en que habita, a que inspire sus estímulos en la prosperidad de sus camaradas, a que ahorre, a que aspire, a que progrese, en fin, en los aspectos múltiples de su actividad y sus energías".

Como se ve, este es un problema de hondas y antiguas raíces que, hasta la fecha, sólo encontró leves paliativos en la acción esporádica de algunos gobiernos, pero que es necesario encararlo en forma integral, tal como lo está haciendo la actual Comisión Nacional de Casas Baratas, pues el problema de la habitación obrera está tan íntimamente ligado con el porvenir de la raza y el progreso del país, que las obras, siempre plausibles de la caridad pública o los esfuerzos privados no bastan a compensar la avaricia de la mayoría de los propietarios que, sin escrúpulos de ninguna naturaleza, tratan siempre de alquilar a los mayores precios, locales insalubres.

Acción del gobierno de Santiago del Estero

Dentro de los reducidos medios de que dispuso el gobierno del doctor Castro, puede decirse que Santiago del Estero es una de las pocas provincias, sino la única, que por sus propios recursos ha tratado de encarar de frente este problema, encontrándole un principio de solución mediante la construcción de un grupo de veinte casas para empleados y obreros, las que se vendieron a precio de costo que fué, realmente económico.

Claro está que veinte casas, son como una gota de agua en el desierto, en medio de la necesidad siempre creciente de barriadas enteras de casas de esta naturaleza, pero todo necesita un comienzo y es de esperar que estas veinte casas irán multiplicándose en distintos barrios de nuestra ciudad. No puede decirse que haya sido la panacea que solucionase el problema de la vivienda sana y económica para el obrero; pero si puedo asegurar, como lo comprobará todo el mundo, que en los lugares en que esas casas se han edificado, desaparecieron los ranchos y que hoy constituye un timbre de orgullo y de satisfacción para nuestra ciudad, la erección de ese pequeño barrio de casas dotadas de todos los adelantos higiénicos, por las que sus ocupantes, obreros y empleados, no pagan mayor retribución que por los infectos tugurios que ocupaban anteriormente y con la perspectiva de que, después de cierto tiempo, esas viviendas se convertirán en propiedades particulares.

Propósitos de la Comisión Nacional de Casas Baratas

Los fines de esta comisión, creada por la ley 9.677 del 5 de octubre de 1915, son los de construir en todo el territorio de la República casas individuales o "colectivas" para obreros y empleados, a la vez que la de impedir la existencia de casas antihigiénicas, para lo que esta comisión por medio de sus resortes legales, cooperó con las municipalidades de las ciudades de densa población, estableciendo impuestos prohibitivos a los inquilinatos o conventillos.

Su acción se circunscribió, en primer término, a los lugares en que la superpoblación hacía más apremiante el problema de la casa sana y barata para la población obrera y, después, a medida que fué aumentando su capacidad, la obra de la Comisión Nacional de Casas Baratas se va extendiendo a las provincias, sin excluir la nuestra en la que, por las razones que he expresado, ofrece este problema caracteres tan propios que no podrían aplicarse a otras regiones.

La contribución que para la encuesta sobre la vivienda obrera en Santiago me permito solicitar al señor Intendente Municipal de la ciudad capital, lo mismo que a los señores intendentes de La Banda, Frías y Añatuya, debe considerarse como un aporte de gran valor para la solución del grave problema que tratamos. De sus resultados depende que la Comisión Nacional de Casas Baratas inicie las gestiones para invertir esa suma de dos millones de pesos en nuestra provincia por lo que no dudo que, dado el celo que en su función ha desarrollado el señor Intendente Municipal en sus más diversos aspectos, ha de preocuparse hondamente de este asunto que es de capital importancia para el porvenir social, moral y físico de nuestra provincia.

En obras que entrañan un positivo progreso, es norma que cada uno contribuya con su grano de arena y, cuando, como en el presente caso, se trata de los intereses sagrados de la provincia, de los de la clase trabajadora, que será la más directamente beneficiada y de elevar el nivel moral, social y cultural del pueblo santiagueño, considero que todos y cada uno en la medida de sus fuerzas, se debe a esta obra común.

Coadyuvar en la misión que nos ha confiado la Comisión Nacional de Casas Baratas, es hacer obra de un patriotismo bien entendido y no dudo que el señor Intendente Municipal ha de prestar su valioso apoyo, ya que dados los elementos de que dispone, su acción ha de ser decisiva en el resultado de la encuesta.

Saludo muy atentamente al señor Intendente Municipal.

A. OLMOS CASTRO
Director del Dpto. Provincial del Trabajo

* * *

Comisión Nacional de Casas Baratas Ley 9677

INSTRUCCIONES PARA EL LEVANTAMIENTO DE ENCUESTAS UTILIZANDO LAS FICHAS DE VIVIENDA

Ficha amarilla, con título "ficha para propietarios".

Se utilizará en las viviendas de las ciudades y pueblos, cuyo nombre se indicará en la parte superior, para las declaraciones de ocupantes de viviendas que sean propietarios de las mismas.

En esta —como en las demás fichas— se ha tratado de prever todas las posibilidades corrientes, a fin de que quien realiza la encuesta tenga el menor trabajo, en el momento de interrogar a los censados. Se tildarán simplemente las palabras que correspondan a la circunstancias efectivas encontradas. Así, si se trata de una casa de **ladrillos**, con techo de cinc, piso de **madera**, etc., se tildarán en la ficha de palabras "ladrillo" en la columna "construcción"; "cinc" en. la columna "techo" y sucesivamente lo que corresponda.

Se entenderá por radio **suburbano**, la parte periférica del pueblo, donde las viviendas están aisladas unas de otras pero el conjunto aparece edificado.

En las preguntas referentes a los habitantes de las viviendas, se tildarán las palabras **padre** y **madre**, si ambos la habitan o la que corresponda si algunos de ellos falta. Y si se hallan casados legalmente, se tildará "un legal", y si no se hallan casados se tildará "un. de h." (unión de hecho). **Estos últimos datos son de interés accesorio al propósito principal de la encuesta, por lo que podrán ser omitidos si, por ellos, los declarantes se mostraran reacios al resto del interrogatorio.**

En las primeras columnas de **hijos** se incluirán a todos los hijos, según el sexo en las casillas respectivas: "V", varones, y "M" mujeres; en las de al lado, tituladas "concurren a la escuela" se indicará lo que corresponda, bien entendido pues, que el total de hijos se expresó en las primeras columnas, de suerte que no haya luego que sumarlas para la cuenta de los habitantes de las viviendas. "Agregados" e "inquilinos" tienen casillas independientes.

Los datos referentes a los gastos y entradas de la familia, revisten el mayor interés.

En lo relativo a la vivienda se tratará de hacer una descripción lo más completa de la misma, tildando las palabras correspondientes a la casa observada y agregando oportunamente alguna otra si fuera menester. Así, en la columna de "habitaciones", podrá agregarse el número de las que haya, en caso de que realmente se vean divisiones interiores, por tabiques firmes al menos. En caso de que la vivienda conste de un solo ambiente interior, bastará con indicar la superficie y altura.

El concepto higiénico será, a juicio del encargado de levantar la encuesta, el que le merezca la vivienda observada, con relación naturalmente a la que existe como término medio satisfactorio en la zona.

La indicación de si hay promiscuidad, resultará de si viven todos los adultos (no siendo los padres) en tal hacinamiento, que no sea posible el menor recato personal, o bien entre adultos y menores en una situación análoga.

Del "mobiliario", se podrá indicar sumariamente los elementos principales del ajuar doméstico.

En observaciones se indicará todo aquello que a juicio del encargado de levantar la encuesta constituye un rasgo particular digno de ser mencionado, en cuanto atañe a la vivienda y sus moradores.

Ficha verde, para la vivienda urbana para inquilinos.

Se utilizará en las ciudades y pueblos, para aquellas familias que alquilan la casa donde viven.

Tenidas en cuenta las instrucciones precedentes, en cuanto resultan claramente aplicables a esta ficha (habitantes, recursos y gastos, descripción de la vivienda, etc.) conviene observar las particularidades siguientes:

El "corresponde al Nº" no debe ser llenado.

En la parte superior convendría escribir el nombre de la provincia o gobernación.

En la parte de "habitantes", los "agregados" y "Subinquilinos" tienen renglones diferentes. En caso de que haya subinquilinos convendrá indicar en "observaciones", cuantas habitaciones ocupan y qué número de personas suman dichos subinquilinos.

Si se tratara de un **inquilinato** y pareciere conveniente, se podrá hacer una ficha para cada subinquilino, cuidando tan solo de que las fichas que se refieran al mismo vengan juntas y acompañadas por la ficha común de "inquilinato" (celeste).

Ficha blanca, para vivienda rural.

Se utilizará en los distritos rurales, donde las casas están muy aisladas unas de otras y los moradores se dedican a los trabajos agrícolas y ganaderos.

El mismo criterio general enunciado en cuanto a la ficha amarilla, se aplicará a esta otra, en lo referente a los tildes. Se tratará de que aparezca claramente si la vivienda está realmente aislada en el campo; si ella es del propietario del campo o del ocupante, sea o nó éste propietario del terreno, pues, puede haberla construído con sus propios medios.

También es de interés todo dato relativo a los elementos de que dispone el ocupante para sus labores o para su bienestar personal o de su familia, en relación con los recursos del ambiente rural en que vive. Así como en la descripción de la vivienda, en qué medida ha aprovechado los materiales propios de la zona, y que nombre particular se da a la vivienda (rancho), etc. y a sus elementos principales ("techo de cola de pato", "pared de estanteo", etcétera). Estas indicaciones podrán agregarse en "observaciones".

Ficha celeste, para inquilinato.

Se utilizará en las casas de inquilinato, es decir en aquellas en que habitan varias familias en distintas habitaciones utilizando los mismos servi-

cios (baño, etc.) y patios. Como se dijo antes, convendrá que vengan agregadas a las fichas verdes de cada una de las familias del inquilinato.

No hay inconvenientes particulares para llenar esta ficha; interesa que resulte claramente, la condición y cantidad de los servicios comunes para las personas que habitan el inquilinato.

Otras indicaciones generales. — Se recomienda a las personas que levanten la encuesta, que procuren acompañar si es posible, las fichas llenadas por una breve descripción de las características comunes del barrio, distrito o población en que han sido recogidas, destacando especialmente el aspecto sanitario general, como las aguas de que se sirve la población y otros servicios públicos; si hay enfermedades endémicas o frecuentes epidemias.



Corresponde a N.º ....

Ciudad o Pueblo ....

RADIO { Urbano / Suburbano } Calle .... Nº ....

HABITANTES { Padre { un. legal / Madre { un. de h. } Hijos { de + de 14 años / de — de 14 años

v.	m.	Concurren a la escuela v.	Concurren a la escuela m.		v.	m.
				Agregados sub inquilinos		

Salario Jefe de familia ....$ .... Otras personas que trabajan { Mayores $.......... / Menores $.......... } { Inquilinos..... $.......... / Otras Entradas $.......... }

Gastos: Alquileres $..........; electricidad $..........; gas $..........; agua ....$..........

VIVIENDA

Construcción	Techo	Pisos	Revoques	Cocina	Baño
material	cinc	madera	cal	leña	bañadera
hierro	material	baldosa	pintura	carbón	lluvia
ladrillo	madera	tierra		gas	
madera				brasero	
barro					

Servicios	Aereación	Agua	Luz	Habitaciones
cloacas	buena	corriente	electricidad	sup. m2..........
pozo negro	regular	pozo	gas	alt. m2..........
letrina	insuficiente	aljibe	lámpara: petróleo	
w. c.		bomba motor	kerosene o aceite	
		molino-tanque		

Taller doméstico ....

Promiscuidad { adultos / menores y adultos } Mobiliario .... Estado sanitario ....

Concepto general y observaciones ..

DECRETO DEL P. E. DE LA PROVINCIA DE CORRIENTES ADHIRIENDOSE A LA CONFERENCIA NACIONAL DE LA VIVIENDA POPULAR

Corrientes, Septiembre 28 de 1936.

DECRETO Nº 546.

Debiendo realizarse en la Capital Federal, en el mes de Noviembre próximo, la Primera Conferencia Nacional de la Vivienda Popular, autorizada por el Superior Gobierno de la Nación, por decreto de fecha 29 de Abril del corriente año, y también el Congreso Panamericano, según la resolución de la Conferencia Panamericana de Montevideo del año 1933; y

CONSIDERANDO:

Que la Ley Cafferata Nº 9677 de construcción de Casas Baratas para Empleados y Obreros, constituye una de las iniciativas mas ponderable que tienden a dar solución al problema social de la vivienda popular;

Que el P. E. actual tiene el propósito de fomentar por todos los medios a su alcance de toda aspiración de adelanto como son las tareas que realiza la Comisión Nacional de Casas Baratas, que ejerce las funciones de Dirección, Fomento y Control de la Ley Nacional 9677;

Por ello,

El Gobernador de la Provincia

DECRETA:

Art. 1º — Adhiérese el P. E. de la Provincia de Corrientes, a la Primera Conferencia Nacional de la Vivienda Popular, que se realizará en el próximo mes de Noviembre del corriente año, como igualmente al Congreso Panamericano, que deberá reunirse de inmediato, también en la Capital Federal, por resolución de la Conferencia Panamericana de Montevideo del año 1933.

Art. 2º — Comuníquese, publíquese, dése al R. O. y archívese.

Fdo.: **TORRENT — J. P. Danuzzo Amadey.**

* * *

VENTA DE INMUEBLES POR MENSUALIDADES

SENTENCIA DEL Sr. JUEZ DE COMERCIO DE LA CAPITAL, Dr. FERNANDO CERMESONI (1)

(Publicada en la Rev. **LA LEY, t. 4, fallo núm. 1370).**

1ª. Instancia

COMPRAVENTA. — Compraventa de inmuebles por mensualidades. — Pacto comisorio.

1. — Es nula la cláusula contenida en los boletos de compraventa de inmuebles por mensualidades, que dispone que el importe de todas las mensualidades entregadas a cuenta, pasan a poder del vendedor por los efectos del pacto comisorio, incluso todas las mejoras existentes.
2. — El pacto comisorio establecido en el contrato de compraventa de inmuebles por mensualidades, por el cual, en caso de mora del comprador, el vendedor está autorizado a rescindir el contrato, adjudicándose las cuotas pagadas y las mejoras, aun en el caso de ser válido, no puede ser invocado después que el adquirente ha obtenido el derecho a exigir la escrituración por haber pagado la parte del precio que para ello se convino.

Colombo, Ernesto contra **Candalecio, Salvador**

Buenos Aires, septiembre 29 de 1936.

A fs. 3 se presenta por apoderado don Ernesto Colombo, demandando a la quiebra de Salvador Candalecio, por rescisión de boleto de compraventa. Expresa que el 10 de noviembre de 1929, vendió al demandado un lote de terreno en $ 9.180, pagadero en 120 cuotas a razón de $ 76.50 mensuales. Que especificándose en el contrato que la "falta de pago de tres mensualidades, hace perder "ipso facto" el beneficio del plazo, pudiendo el vendedor exigir el saldo total del precio"; y no habiendo cumplido el demandado con las cláusulas pactadas toda vez que incurrió en mora adeudando 47 mensualidades, viene a iniciar la presente acción, fundada en el contrato referido y en el art. 1197 del código civil. Manifiesta que no es óbice al progreso de la acción instaurada, la quiebra del demandado, por cuanto el pacto comisorio estipulado rige también para el concurso del comprador. Pide costas.

Corrido traslado de la demanda, es evacuado a fs. 10 por don Joaquín M. Pérez, en representación del síndico de la quiebra de don Salvador Can-

(1) Relacionamos esta sentencia con el artículo de redacción publicado en el Boletín N°. 3, titulado "Venta de Terrenos por mensualidades".

dalecio, negando lo que no reconozca expresamente y pidiendo el rechazo de la demanda.

Considerando:

1º Que el actor solicita se haga efectivo el pacto comisorio que establece la cláusula 10ª del boleto de compraventa de fs. 2, es decir, se declare rescindido por culpa del demandado el mencionado boleto, condenándose a éste a perder en beneficio de aquel, las treinta y una cuotas pagadas a cuenta, o sea, la suma de pesos 2.371.50 moneda nacional.

Que el concurso del demandado a fs. 10, se opone a la demanda, haciendo notar que la cláusula 10ª del boleto de compraventa no es aplicable al caso de autos, por ser ésta leonina, contraria al orden público y por cuanto de acuerdo con la cláusula 8ª, después de haber abonado veinte mensualidades, debía otorgarse la escritura pública, no rigiendo por lo tanto, en ese supuesto legal, el pacto comisorio.

2º Que del estudio de los antecedentes y pruebas acumuladas a los autos, corresponde rechazar la demanda que pretende adjudicarse como indemnización por pérdidas, la elevada suma de $ 2.371.50.

3º Que la demanda debe desestimarse: a) por cuanto la cláusula 10ª del boleto de compraventa de fs. 2, es leonina, encerrando una operación contraria al orden público y, por ende, sin valor (art. 21 del cód. civil).

Que al respecto cabe invocar los mismos argumentos que ha hecho valer la jurisprudencia de las cámaras comercial y civiles, a fin de no dar validez a las liquidaciones que comprendían intereses usurarios, fundándose en los principios de que las convenciones de las partes no pueden afectar principios de orden público (art. 21 del cód. civil).

La parte actora, sin que implique un agravio a su honorabilidad y hombría de bien, y a falta de legislación al respecto, siguiendo la práctica establecida en todos los boletos de compraventa que se firman en las ventas por mensualidades, establece la vigencia del pacto comisorio, pretendiendo adjudicarse la elevada suma de $ 2.371.50 moneda nacional.

Que la jurisprudencia de los tribunales, en numerosos pronunciamientos, así lo ha resuelto (G. del F., p. 109, núm. 1112, cámara 1ª, 19 de noviembre de 1919, p. 295, núm. 1135, cámara 2ª, 17 de diciembre de 1919, p. 297, número 2084; cámara 1ª, 15 de octubre de 1919, p. 952; cámara 2ª, 6 de mayo de 1919, p. 85, núm. 913; cámara 2ª, 15 de marzo de 1919, p. 157, núm. 874; cámara 1ª, 26 de enero de 1919). Todos estos fallos aluden al pacto comisorio en los contratos de compraventa de inmuebles por mensualidades. (Hansen y Cía. contra Bary, J. A., núm. 1, p. 193, marzo de 1921, núm. 38, año IV, t. VI).

Que aplicando las conclusiones que sustenta el actor y por analogía de argumentos, habría que concluir afirmando que aun en el caso de que se hubiese abonado la casi totalidad de las cuotas, bastaría que se produjese

la mora, para que el dueño del terreno se adjudicara todos los pagos, incluyendo con ello las mejoras efectuadas y la valorización del bien inmueble, por el transcurso del tiempo.

Que la aplicación de tales principios, atenta contra el orden público, legaliza una operación leonina que equivale a los efectos de la usura, lo que prohibe expresamente el art. 21 del cód. civil.

Que tales conclusiones no afectan los derechos del acreedor para hacer efectivo el pago de su crédito, ejecutando el inmueble objeto de la operación. Por analogía la ley ha prohibido los efectos del pacto comisorio en la prenda (art. 1203 del cód. civil).

El derecho moderno y la interpretación judicial, deben armonizar el derecho verdadero, con el derecho justo. Las desigualdades creadas por contratos de adhesión o por cláusulas contractuales en las que por sus modalidades imperiosas se supeditan los intereses de una parte a los del acreedor, sin reparos o condiciones; deben ser examinados e interpretados con marcadas reservas por los órganos de la ley.

La falta de una legislación especial sobre la compraventa de inmuebles por mensualidades ha dado motivo a verdaderos abusos, que los poderes constituídos deben evitar con leyes apropiadas. Numerosos son los casos de incautos adquirentes, quienes después de abonar todas las cuotas, no pueden escriturar porque el vendedor ha fallecido, se encuentra inhibido, o no resulta inscripto el bien a su nombre en el Registro de la propiedad. Algunos proyectos conocidos como los del doctor Bianco, como jefe del Registro de la propiedad, o bien del doctor Bas, como legislador, han tratado de poner coto a esos abusos.

Ese proyecto presentado con fecha 17 de setiembre de 1913, establecía: "Art. 23. Es permitido, en las ventas a que se refiere la presente ley, el pacto comisorio entre el pagador y el vendedor, por el cual se declare rescindido en favor de éste el contrato, con pérdida de lo pagado por el comprador.

"Pero el pacto comisorio no podrá exceder de la quinta parte del tiempo asignado a cada contrato para el pago total de las cuotas periódicas y se entenderá fenecido en cualquier tiempo en que el vendedor tenga recibida la quinta parte del precio total expresado en el instrumento del contrato".

Que en su mérito la cláusula 10ª del boleto de compraventa de fs. 2 que adjudica todas las cuotas pagadas a favor del acreedor con el consabido recurso de recurrir a la denominación de "pérdidas e indemnizaciones", contraría el orden público y es nula (art. 21 del cód. civil).

Que aún en el supuesto de que así no fuese, la demanda deducida tampoco podría prosperar, a mérito de lo establecido en la cláusula 8ª del boleto de fs. 2, cuyo tenor dispone: "La escritura pública traslativa del dominio deberá otorgarse indefectiblemente una vez abonadas 20 mensualidades y

por ante el escribano que designe el vendedor, quedando garantido con hipoteca el saldo del precio, cuya hipoteca se constituirá en la propia escritura de adquisición. Si el comprador, citado por el escribano no concurriera a firmar la escritura en el plazo que éste le fije, el vendedor queda facultado por el comprador, para proceder como se establece en las cláusulas 9ª y 10ª de este boleto".

Del contenido de esa cláusula resulta que abonadas 20 cuotas, procedía el otorgamiento de la escritura por parte del actor, quien se reservaba hasta el derecho de proponer el escribano, obligándose a notificar al comprador cuando la escritura estuviese lista para firmar.

¿Ha justificado el vendedor el cumplimiento de ello? Evidentemente, no.

Pero, aun suponiendo que esa obligación fuese del comprador, o bien que éste no la hubiese reclamado, no podría negarse los efectos jurídicos o las consecuencias que el pago de más de 20 cuotas crearía en las relaciones entre el vendedor y comprador, como expresamente resulta de la cláusula 8ª referida.

Que de esa cláusula se desprende que cuando se hubiesen abonado más de veinte cuotas, —caso de autos—, el pacto comisorio dejaría de regir, —cláusula 10ª, fs. 2—. Que ello se ha pactado en el boleto de fs. 2, para evitar una verdadera expoliación.

Que habiéndose abonado más de 20 cuotas, exista o no la escritura pública, el derecho del deudor se ha asegurado en el sentido de que el vendedor, en adelante, sólo podrá ejecutar el inmueble y no adjudicarse como pretendidos daños, todas las cuotas pagadas, como asimismo el bien inmueble, objeto de la transacción.

Que así lo ha establecido la jurisprudencia, al resolver: "La cláusula del contrato de compraventa de un inmueble por mensualidades, que establece el pacto comisorio en favor del vendedor, no debe tomarse aisladamente sino completarse con las demás cláusulas del mismo, de manera que deja de ser aplicable, cuando el comprador adquiere el derecho a que se le otorgue la correspondiente escritura, por haber abonado el porcentaje del precio que para ello establece el contrato" (t. 10, p. 390).

"Si en el contrato de compraventa de inmuebles por mensualidades, se establece que el vendedor deberá otorgar la correspondiente escritura, después que el comprador abone un determinado tanto por ciento del precio, no sólo debe entenderse incluído en ese porcentaje lo abonado en concepto de mensualidades, sino también lo pagado en el acto de firmarse el correspondiente boleto de venta" (t. 10, p. 391).

"El pacto comisorio establecido en el contrato de compraventa de inmuebles por mensualidades, en favor del vendedor, para el caso de que el comprador deje de abonar dos de ellas, no puede ser invocado después que el

adquirente ha obtenido el derecho a que se extienda la correspondiente escritura, por haber pagado la parte del precio que para ello se convino en el mismo contrato". (t. 10, p. 393).

Por ello y las consideraciones de fs. 10, la demanda que reclama aquel pronunciamiento, debe rechazarse.

Por estos fundamentos, oído el señor agente fiscal, y atento los textos legales citados, fallo: rechazando la demanda deducida por don Ernesto Colombo contra la quiebra de don Salvador Candalecio, en cuanto solicita se declare rescindido, por culpa exclusiva del demandado, el boleto de compraventa agregado, y se condene al concurso a la pérdida en beneficio del actor, de las mensualidades abonadas y de las mejoras efectuadas; sin perjuicio de que aquél solicite por la vía y forma que corresponda el cobro de lo adeudado, realizando el bien hasta cubrir su crédito.

Que atenta la naturaleza de la cuestión planteada y en atención al dictamen del señor agente fiscal de fs. 19, resuelvo declarar las costas en el orden causado y las comunes por mitad (art. 221 del cód. de proced.)—**Fernando Cermesoni.** — Ante mí: **Eugenio A. Marelli.**

* * *



PROYECTO DE ORDENANZA PRESENTADO AL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE LA PLATA, TENDIENTE AL FOMENTO DE LA "CASA - HABITACION" MODESTA

La Plata, octubre 22 de 1936.

ORDENANZA:

Artículo 1º — Quedan eximidas del pago de todo impuesto municipal por cinco años, contados desde la gestión inicial ante las oficinas respectivas, todas las construcciones de mampostería, de carácter modesto, de un solo piso y con destino a vivienda, que no excedan de una superficie cubierta de setenta metros cuadrados y que se construyan dentro del municipio y fuera del perímetro formado por las calles 1, 20, 32 y 68.

Art. 2º — Para acogerse a los beneficios de la presente ordenanza, el propietario de la construcción deberá vivir en la misma y no poseer otra propiedad. A los efectos de esta comprobación se tendrá en cuenta la Guía de Contribuyentes del Impuesto Inmobiliario de la Provincia u otras constancias que demostraran condiciones de solvencia económica del interesado.

Art. 3º — Se considerará otra propiedad, la que también existiere sobre el mismo terreno elegido para la nueva construcción y sirviese para vivienda.

Art. 4º — Comuníquese, etc.

Fdo.: **Chiappe - Cortelezzi - Urdaniz - Repetto - Caggiano.**

